

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmslättshus nr 2
Org nr: 722000-1965

2023-07-01 – 2024-06-30



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Dag: Tisdag den 10 december 2024
Tid: 18.00
Plats: Gemensamhetslokal källaren 11A

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоорdförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

1. Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)

Vid ordinarie föreningsstämma den 21 november 2023 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna. Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag.

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

1. Inga

- t) Stämmans avslutande

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare
förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas till Magnus Samuelsson senast den 3 december.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Innehållsförteckning

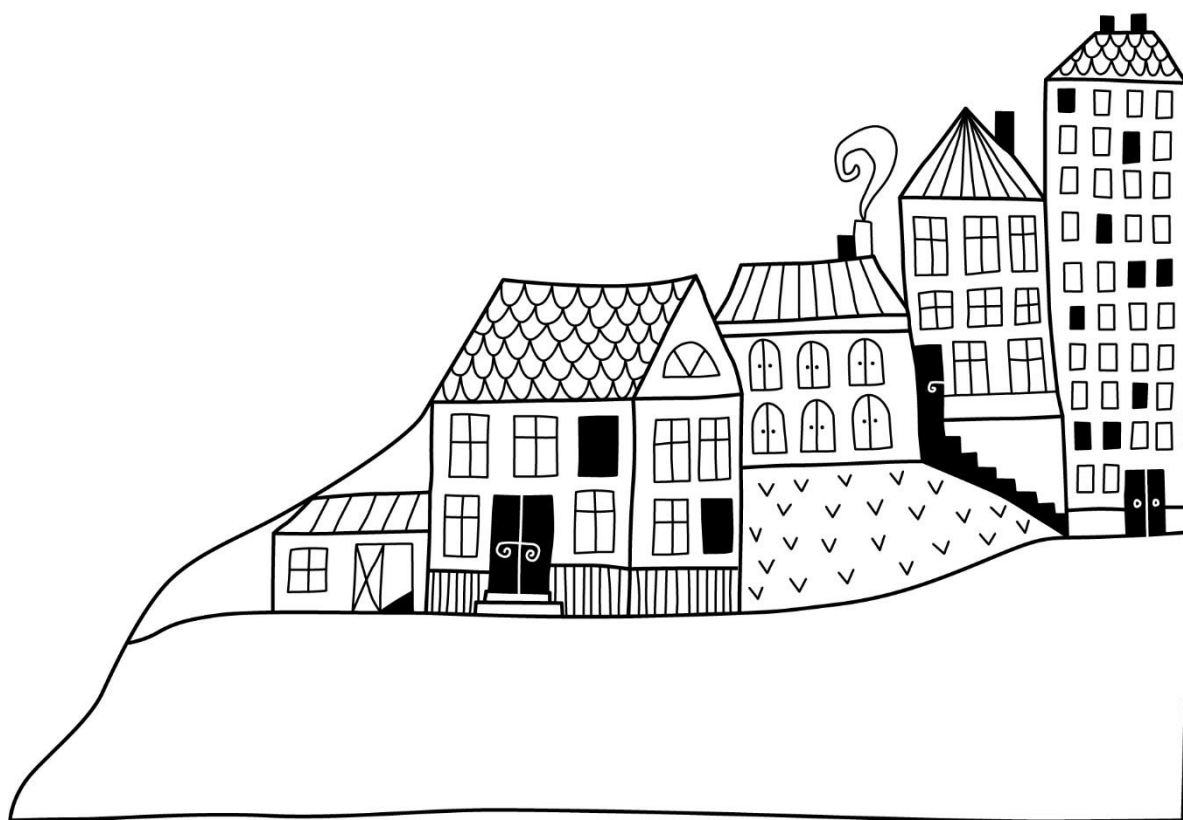
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 303 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 30 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vedgården 1 i Linköpings Kommun med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Norrsättersgatan 11 A-B och 13 A-B. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
4	20	12	36

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
4	22

Total bostadsarea 2306 m²

Total lokalarea 165 m²

Årets taxeringsvärde 30 015 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 015 000 kr



Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr och planerat underhåll för 106 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar ett underhållsbehov på 130 tkr per år för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 97 tkr (39 kr/kvm). Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmaste 30 åren på 327 tkr (132 kr/m²). Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i nyckeltalsöversikten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining samlingsledningar	2012/2013
Byte låssystem garage, lackning entrépartier	2014/2015
Belysning, asfaltering/Renovering UC	2015/2016
Installationer	2017/2018
Takfläktar	2018/2019
Fönster, tak, entrépartier och skärmtak, ventilation, garageportar	2019/2020
Renovering gemensamhetslokal	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering gemensamhetslokal	105 816

Planerat underhåll/investeringar inom 5 år	År	Tkr
Målning & byte golv allmänna utrymmen	2026-2027	62
Målning trapphus, byte tvättutrustning	2027-2028	338
Målning allmänna utrymmen, byte tvättutrustning, byte värmekulvert, rensning ventilationskanaler	2028-2029	583

Planerat underhåll/investeringar 5-10 år	År
Takplåt målning, byte ståldörrar & cylindrar	2030-2031
Fasad- & balkongrenovering	2031-2032

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Samuelsson	Ordförande	2025
Agneta Aronius	Sekreterare	2025
Lise-Lotte Goding	Vice ordförande	2024
Carl-Gustaf De la Gardie	Ledamot	2024
Edvin Bergström (ersätter Fredrik Gunnarsson)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Staf	Suppleant	2025
Tomas Svensson	Suppleant	2024
Matthias Thorén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Mauro Rubino	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor	2024
Gunilla De La Gardie	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Sandell	2024
Ove Karlsson (sammanställande)	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 855 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 016	1 894	1 773	1 723	1 642
Resultat efter finansiella poster	-273	-76	62	152	-30
Soliditet %	13	15	16	15	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	96	92	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	855	799	743	722	687
Energikostnad kr/kvm	206	190	183	177	178
Sparande kr/kvm	55	92	139	166	50
Skuldsättning kr/kvm	3 831	3 847	3 864	3 880	3 897
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 105	4 123	4 140	4 158	4 176
Räntekänslighet %	4,8	5,2	5,6	5,8	6,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader och höga driftkostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 55 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 132 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Under budgetarbetet våren 2024 genomfördes en viss justering för detta genom en avgiftshöjning på 8% från och med den 1 juli 2024. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade kostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025-2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	184 994	995 024	679 379	–76 455
Disposition enl. årsstämmobeslut			–76 455	76 455
Reservering underhållsfond		97 000	–97 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–105 816	105 816	
Årets resultat				–273 241
Vid årets slut	184 994	986 208	611 740	–273 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	602 924
Årets resultat	–273 241
Årets fondreservering enligt stadgarna	–97 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 816
Summa	338 498

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

338 498

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 015 820	1 893 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 503	15 917
Summa rörelseintäkter		2 028 323	1 909 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 328 724	-1 195 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 787	-195 904
Personalkostnader	Not 6	-71 252	-57 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-303 389	-287 583
Summa rörelsekostnader		-1 931 152	-1 736 716
Rörelseresultat		97 171	173 119
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		780	4 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 192	-264 973
Summa finansiella poster		-370 412	-249 574
Resultat efter finansiella poster		-273 241	-76 455
Årets resultat		-273 241	-76 455

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 087 560	10 189 679
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	235 419	35 417
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	218 842
Summa materiella anläggningstillgångar		10 322 980	10 443 937
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	554 000	554 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		554 000	554 000
Summa anläggningstillgångar		10 876 980	10 997 937
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 909	10 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	140 364	128 866
Summa kortfristiga fordringar		151 273	139 505
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	342 234	490 429
Summa kassa och bank		342 234	490 429
Summa omsättningstillgångar		493 507	629 934
Summa tillgångar		11 370 486	11 627 871



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 994	184 994
Fond för yttre underhåll		986 208	995 024
Summa bundet eget kapital		1 171 202	1 180 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		611 739	679 379
Årets resultat		-273 241	-76 455
Summa fritt eget kapital		338 498	602 924
Summa eget kapital		1 509 700	1 782 942
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 538 306	8 566 306
Summa långfristiga skulder		8 538 306	8 566 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	927 055	940 651
Leverantörsskulder		127 255	29 403
Skatteskulder		3 837	5 054
Övriga skulder		599	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	263 734	303 515
Summa kortfristiga skulder		1 322 480	1 278 623
Summa eget kapital och skulder		11 370 486	11 627 871



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	97 171	173 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	303 389	287 583
	400 560	460 702
Erhållen ränta	780	15 399
Erlagd ränta	-369 981	-270 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 359	205 498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 768	-10 356
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	56 242	-46 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 832	149 070
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-182 431	0
Investeringar i inventarier	-218 842	0
Investeringar i pågående byggnation	218 842	-218 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-182 431	-218 842
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-41 596	-41 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 596	-41 002
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-148 195	-110 774
Likvida medel vid årets början	490 429	601 203
Likvida medel vid årets slut	342 234	490 429
Kassa och Bank BR	342 234	490 429



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	10-60
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 970 568	1 842 096
Hyrer, lokaler	600	7 554
Hyrer, garage	45 621	45 504
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-969	-1 236
Summa nettoomsättning	2 015 820	1 893 918

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Pantförskrivningar- och överlåtelseavgifter	9 931	6 144
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-8
Erhållna skadestånd	0	9 781
Övriga rörelseintäkter	2 575	0
Summa övriga rörelseintäkter	12 503	15 917

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-105 816	-16 503
Reparationer	-61 400	-100 289
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 507	-61 354
Försäkringspremier	-45 753	-39 565
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-71 196	-75 048
Återbäring från Riksbyggen	400	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-44 955	-18 354
Snö- och halkbekämpning	-5 119	0
Förbrukningsinventarier	-3 942	-24 641
Vatten	-82 018	-74 256
Fastighetsel	-50 520	-54 013
Uppvärmning	-376 946	-341 163
Sophantering och återvinning	-35 225	-31 467
Förvaltningsarvode drift	-383 727	-362 401
Summa driftskostnader	-1 328 724	-1 195 753



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-161 532	-150 105
IT-kostnader	-9 796	0
Arvode, yrkesrevisor	-13 407	-12 882
Övriga förvaltningskostnader	-16 740	-11 332
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 241	-4 347
Representation	-4 203	-6 911
Kontorsmateriel	-2 027	-1 077
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 800
Bankkostnader	-2 843	-3 250
Övriga externa kostnader	-4 200	-4 200
Summa övriga externa kostnader	-227 787	-195 904

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-13 179	-9 545
Sammanträdesarvoden	-41 256	-28 630
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 438	-6 716
Sociala kostnader	-13 379	-12 585
Summa personalkostnader	-71 252	-57 476



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 195 094	12 195 094
Mark	40 000	40 000
Markanläggning	715 164	715 164
	12 950 258	12 950 258
Årets anskaffningar		
Byggnader	182 431	0
	182 431	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 132 689	12 950 258
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 635 426	-2 387 851
Markanläggningar	-125 154	-89 396
	-2 760 580	-2 477 247
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-248 791	-247 575
Årets avskrivning markanläggningar	-35 758	-35 758
	-284 549	-283 333
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 045 129	-2 760 580
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 087 560	10 189 678
Varav		
Byggnader	9 493 308	9 559 668
Mark	40 000	40 000
Markanläggningar	554 252	590 010
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	415 000	415 000
Totalt taxeringsvärde	30 015 000	30 015 000
varav byggnader	20 692 000	20 692 000
varav mark	9 323 000	9 323 000



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	42 500	42 500
	42 500	42 500
Årets anskaffningar		
Installationer	218 842	0
	218 842	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	261 342	42 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-7 083	-2 833
	-7 083	-2 833
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 839	-4 250
	-18 839	-4 250
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-25 923	-7 083
	-25 923	-7 083
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 923	-7 083
Restvärde enligt plan vid årets slut	235 419	35 417
Varav		
Installationer	235 419	35 417

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Upparbetade kostnader Laddstolpar	218 842	0
	218 842	0
Förändringar under året		
Färdigställande Laddstolpar*	-218 842	218 842
Vid årets slut	0	218 842

* Bidrag från Naturvårdsverket har ansökts, men det är ännu inte fastställt om föreningen är berättigad till bidraget. Om bidrag beviljas korrigeras detta under nästkommande räkenskapsår.



Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (andelar i Intresseföreningen)	554 000	554 000
Summa andra långfristiga fordringar	554 000	554 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	24 834	20 920
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 980	90 704
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	20 550	17 242
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 364	128 866

Not 12 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	184	180
Transaktionskonto	340 050	488 249
Summa kassa och bank	342 234	490 429

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	9 465 361	9 506 957
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–28 000	–28 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–899 055	–912 651
Långfristig skuld vid årets slut	8 538 306	8 566 306

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,85%	2023-09-28	769 551,00	–767 212,00	2 339,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-08-06	143 100,00	0,00	4 240,00	138 860,00
SEB	4,53%	2024-11-28	0,00	767 212,00	7 017,00	760 195,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-12-01	8 594 306,00	0,00	28 000,00	8 566 306,00
Summa			9 506 957,00	0,00	41 596,00	9 465 361,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 2 lån som ska omförhandlas. Dessa redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 41 596 kr årligen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 626	0
Upplupna räntekostnader	2 565	1 354
Upplupna elkostnader	3 288	4 105
Upplupna vattenavgifter	6 916	6 033
Upplupna värmekostnader	15 657	13 025
Upplupna kostnader för renhållning	2 693	2 396
Upplupna revisionsarvoden	13 388	12 731
Upplupna styrelsearvoden	57 873	63 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31 630
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 729	168 375
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263 734	303 515

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	9 834 400	9 834 400



Styrelsens underskrifter

Linköping Datum (enligt digital signering)

Magnus Samuelsson

Agneta Aronius

Lise-Lotte Goding

Carl-Gustaf De la Gardie

Edvin Bergström (ersätter Fredrik Gunnarsson)

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Mauro Rubino
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530363899

Dokument

Årsredovisning Malmslättshus nr 2 (2023-2024)
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-10-28 06:35:50 CET (+0100) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2024-11-07 12:35:45 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Samuelsson (MS)
magnus.samuelsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Magnus Samuelsson"
Signerade 2024-10-28 08:04:42 CET (+0100)

Agneta Aronius (AA)
agneta@aronius.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNETA ARONIUS"
Signerade 2024-10-28 12:01:15 CET (+0100)

Lise-Lotte Goding (LG)
godingl@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Signe Lena Liselotte Goding"
Signerade 2024-10-31 11:05:13 CET (+0100)

Carl Gustaf De la Gardie (CGDlG)
gunilladelagardie@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-
Gustaf Robert de La Gardie"
Signerade 2024-10-28 08:27:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530363899

Edvin Bergström (EB)
Edvin.Bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Axel
Edvin Bergström"
Signerade 2024-10-29 09:18:01 CET (+0100)

Mauro Rubino (MR)
moogcake@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAURO RUBINO"
Signerade 2024-11-05 13:31:00 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
Maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-11-07 12:35:45 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Malmslätts hus nr 2
Org. nr. 722000-1965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531197209

Dokument

2406 RB MA 2

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-11-07 12:31:21 CET (+0100) av Maria
Johansson (MJ)*

Färdigställt 2024-11-07 12:34:34 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"*

Signerade 2024-11-07 12:34:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 2, organisationsnummer 722000-1965.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping

Datum (enligt digital signering)

Mauro Rubino

Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530364235

Dokument

Rapport föreningsrevisor Ma2

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2024-10-28 06:43:10 CET (+0100) av Matthias
Thorén (MT)*

Färdigställt 2024-10-29 15:29:49 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Mauro Rubino (MR)

moogcake@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAURO RUBINO"*

Signerade 2024-10-29 15:29:49 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmslättshus nr 2 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

