

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmslättshus nr 10
Org nr: 716425-8175

2023-07-01 – 2024-06-30



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Datum Tisdag den 19 november 2024
Tid 18:00
Plats Restaurang Baronen i Malmslätt

Dagordning § 59 i stadgarna

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2024-11-19

- 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 20 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 tisdag den 19 november 2024 i Restaurang Baronen, Nobymalmsvägen, Malmslätt.

Anmälan lämnas i brevlådan i återvinningsrummet.

Lägenhet nr _____ Kärna Centrum nr _____

antal personer_____

Namn _____

Innehållsförteckning

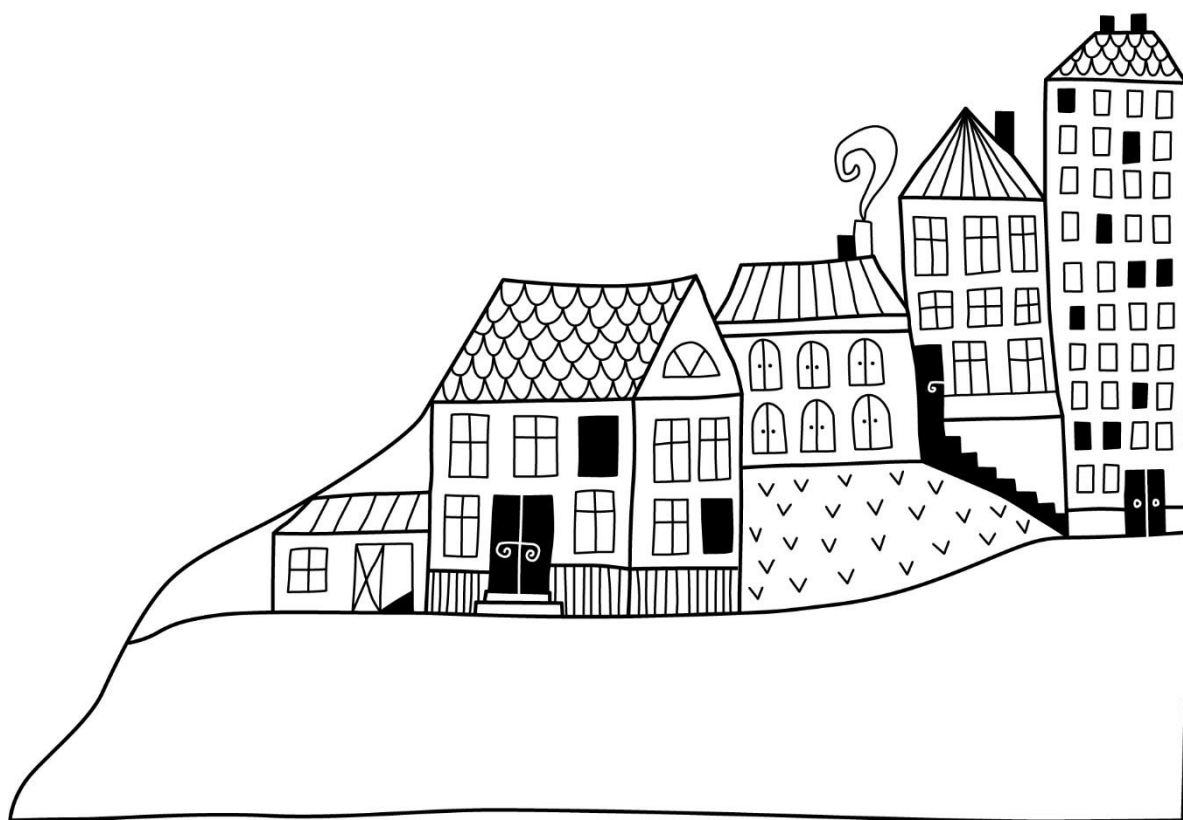
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmslätthuset nr 10
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens stadgar registrerades 2017-05-02.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 259 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Veteskörden 1 och Veteskorpan 1 i Linköpings kommun. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Kärna Centrum i Linköping. 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 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	23	30	18	0	0	71

Dessutom tillkommer:

Bostadslokaler	Lokaler	Garage	P-platser
3	1	52	31

Total bostadsarea	5 701 m ²
Total lokalarea (upplåten med bostadsrätt)	244 m ²
Total lokalarea	750 m ²

Årets taxeringsvärde	89 368 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 368 000 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 175 tkr och planerat underhåll för 431 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 874 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 815 tkr (122 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte lägenhetsdörrar, Byte trapphusbelysning	2014
Ventilation, Garage och spaljéer	2015
Målning utvändigt	2017/2018/2019
Hissar, Belysning	2018/2019
Målning fönster och plåt, Rensning ventilationskanaler, Taktvätt, Asfaltering, Låssystem	2019/2020
Målning, Byte bräda takfot, Garageportar	2020/2021
Fläktar, Armatyrbyte	2021/2022
Undercentral	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Kanalrensning	341 959
Renovering belysningsstolpar	88 879

Planerat underhåll inom 5 år*	År	Tkr
Målning trapphus	2025-2026	714
Tak, fasad, rensning ventilationskanaler, målning trapphus	2026-2027	5 212
Balkonger	2027-2028	3 016
Renovering allmänna ytor	2028-2029	402
Rensning ventilationskanaler, målning vindskivor	2029-2030	280

*Kostnad kan minska beroende på vilken åtgärd som beslutas efter besiktning.

Planerat underhåll 5-10 år	År
Målning fönsterdörrar & smide	2030-2031
Rensning ventilationskanaler	2032-2033
Målning fönster	2033-2034



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Olof Johansson	Ordförande	2025
Kjell Larsson	Sekreterare	2024
Roland Karlsson	Vice ordförande	2024
Lars Kling	Ledamot	2025
Matthias Thorén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alan Saganda	Suppleant	2025
Göran Karlsson	Suppleant	2025
Sylvia Hellström	Suppleant	2024
Rafael Plawski	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson, Blixt revision	Auktoriserad revisor	2024
Gunilla Kanevad	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor	2024
Henrieta Hizinska	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Kling	2024
Eliassi Kwistan	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 2024-08-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	4 548	4 326	4 277	4 234	4 512
Resultat efter finansiella poster	-220	284	805	-31	-548
Soliditet %	23	23	23	42	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	93	94	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	718	679	679	679	679
Energikostnad kr/kvm	166	133	125	118	114
Sparande kr/kvm	103	161	209	189	226
Skuldsättning kr/kvm	4 479	4 530	4 581	4 632	4 683
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 044	5 102	5 159	5 217	5 274
Räntekänslighet %	7,0	7,5	7,6	7,7	7,8

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.

Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) för elförbrukning i respektive lägenhet, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Det högre nyckeltalet härleds från den ökade elförbrukningen i föreningen, vilket i praktiken överförs till bostadsrättshavaren. Intäkten inkluderas ej i nyckeltalsberäkningen vilket ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

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 underhållskostnader.

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 103 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 122 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 5% från och med den 1 augusti 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 941 999	1 749 740	4 544 976	284 239
Disposition enl. årsstämmobeslut			284 239	-284 239
Reservering underhållsfond		815 000	-815 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-430 838	430 838	
Årets resultat				-219 896
Vid årets slut	2 941 999	2 133 902	4 445 053	-219 896

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 829 215
Årets resultat	-219 896
Årets fondreservering enligt stadgarna	-815 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	430 838
Summa	4 225 157

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 225 157**

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	4 548 362	4 326 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 333	22 852
Summa rörelseintäkter		4 557 695	4 349 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 659 127	-2 666 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-866 717	-373 954
Personalkostnader	Not 6	-180 622	-172 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-478 568	-463 964
Summa rörelsekostnader		-4 185 034	-3 676 672
Rörelseresultat		372 661	672 456
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	15 180
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 232	48 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 789	-452 009
Summa finansiella poster		-592 557	-388 217
Resultat efter finansiella poster		-219 896	284 239
Årets resultat		-219 896	284 239

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	35 058 754	35 397 692
Inventarier, verktyg och installationer och övriga materiella anläggningstillgångar	Not 8	355 299	33 070
Summa materiella anläggningstillgångar		35 414 053	35 430 762
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0*	17 436
Andra långfristiga fordringar	Not 9	759 000	759 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		759 000	776 436
Summa anläggningstillgångar		36 173 053	36 207 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	79 613
Övriga fordringar		2 560	5 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	319 564	319 074
Summa kortfristiga fordringar		322 124	403 862
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 767 737	3 945 096
Summa kassa och bank		3 767 737	3 945 096
Summa omsättningstillgångar		4 089 861	4 348 958
Summa tillgångar		40 262 915	40 556 156

*Nedskrivning av andelar i bolaget Björksat Ekonomisk Förening. Bolaget är i konkurs.

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 941 999	2 941 999
Fond för yttre underhåll		2 133 902	1 749 740
Summa bundet eget kapital		5 075 901	4 691 739
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 445 053	4 544 976
Årets resultat		-219 896	284 239
Summa fritt eget kapital		4 225 157	4 829 214
Summa eget kapital		9 301 058	9 520 954
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 648 238	29 989 446
Summa långfristiga skulder		29 648 238	29 989 446
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	341 208	341 208
Leverantörsskulder		345 339	96 106
Övriga skulder		67 127	64 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	559 944	543 730
Summa kortfristiga skulder		1 313 618	1 045 756
Summa eget kapital och skulder		40 262 915	40 556 156

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	372 661	672 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	478 568	463 964
	851 229	1 136 421
Erhållen ränta	65 664	39 360
Erlagd ränta	-634 600	-418 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	57 306	-86 584
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	268 673	-157 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	608 273	513 802
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	17 436	0
Investeringar i byggnader och mark	-118 797	0
Investeringar i inventarier	-343 062	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-444 423	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-341 208	-341 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-341 208	-341 208
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-177 359	172 594
Likvida medel vid årets början	3 945 096	3 772 501
Likvida medel vid årets slut	3 767 737	3 945 096
Kassa och Bank BR	3 767 737	3 945 096



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är samma som föregående år förutom att från och med 2023-07-01 redovisas fast förvaltningsarvode under övriga externa kostnader i stället för driftkostnader.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredband	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Alliancefläktar	Linjär	25
Garageportar	Linjär	20
IMD	Linjär	15
Staket	Linjär	12
Laddstolpar	Linjär	10
Fällsitsar	Linjär	5

Mark 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	4 052 320	3 874 560
Årsavgifter, lokaler	164 240	161 848
Hyror, lokaler	800	2 400
Hyror, garage	125 400	125 400
Hyror, p-platser	28 800	26 600
Hyror, övriga	126 466	138 269
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-800	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-400
Elavgifter	51 636	0
Summa nettoomsättning	4 548 362	4 326 277

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	8 975	10 009
Övriga rörelseintäkter	358	1 195
Försäkringsersättningar	0	11 648
Summa övriga rörelseintäkter	9 333	22 852

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-430 838	-328 625
Reparationer	-175 352	-248 729
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 300	-164 602
Försäkringspremier	-130 789	-112 940
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-218 964	-221 166
Återbäring från Riksbyggen	800	7 300
Serviceavtal	-13 149	0
Obligatoriska besiktningar	-70 338	-7 088
Snö- och halkbekämpning	-167 196	-102 885
Förbrukningsinventarier	-25 335	-18 072
Vatten	-118 197	-103 065
Fastighetsel	-359 833	-231 905
Uppvärmning	-632 732	-558 257
Sophantering och återvinning	-138 246	-130 569
Förvaltningsarvode drift	0*	-442 340
Förvaltningsarvode drift extradebiteringar	-10 657	-3 331
Summa driftskostnader	-2 659 127	-2 666 275

* Ändring redovisningsprincip där fast förvaltningsarvode bokas som övriga externa kostnader

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-749 798	-267 260
Lokalkostnader	0	-2 250
Hyra inventarier & verktyg	-3 492	0
IT-kostnader	-3 553	0
Arvode, yrkesrevisor	-12 885	-22 276
Övriga försäljningskostnader	-3 952	0
Övriga förvaltningskostnader	-64 486	-14 688
Kreditupplysningar	-183	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 661	-8 180
Representation	-1 966	-36 115
Kontorsmateriel	-3 792	-2 056
Medlems- och föreningsavgifter	-3 700	-3 700
Bankkostnader	-3 448	-2 566
Övriga externa kostnader	-7 800	-14 850
Summa övriga externa kostnader	-866 717	-373 954

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-76 122	-72 580
Sammanträdesarvoden	-39 192	-32 382
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 315	-45 894
Övriga kostnadsersättningar	-1 090	-1 545
Sociala kostnader	-21 903	-20 079
Summa personalkostnader	-180 622	-172 480



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	42 275 000	42 275 000
Mark	1 685 000	1 685 000
Anslutningsavgifter	389 069	389 069
Standardförbättringar	670 565	670 565
Markinventarier	51 850	51 850
	45 071 484	45 071 484
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	118 797	0
Markinventarier	0	0
	118 797	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 190 281	45 071 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 440 602	-9 017 852
Anslutningsavgifter	-132 279	-124 498
Standardförbättringar	-89 244	-70 394
Markinventarier	-11 666	-6 480
	-9 673 791	-9 219 224
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-422 750	-422 750
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 781	-7 781
Årets avskrivning standardförbättringar	-22 018	-18 851
Årets avskrivning markinventarier	-5 185	-5 185
	-457 734	-454 567
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 131 525	-9 673 792
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 058 754	35 397 693
Varav		
Byggnader	32 411 648	32 834 398
Mark	1 685 000	1 685 000
Anslutningsavgifter	249 008	256 790
Standardförbättringar	678 099	581 321
Markinventarier	34 999	40 184
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 600 000	84 600 000
Lokaler	4 768 000	4 768 000



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	33 750	33 750
Installationer	26 475	26 475
	60 225	60 225
Årets anskaffningar		
Installationer	343 063	0
	343 063	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	403 288	60 225
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-23 625	-16 875
Installationer	-3 530	-883
	-27 155	-17 758
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 750	-6 750
Installationer	-14 083	-2 648
	-20 833	-9 398
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 375	-23 625
Installationer	-17 613	-3 530
	-47 988	-27 155
Restvärde enligt plan vid årets slut	355 299	33 070
Varav		
Inventarier och verktyg	3 375	10 125
Installationer	351 924	22 945

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Riksbyggen)	759 000	759 000
Summa andra långfristiga fordringar	759 000	759 000

1518 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	24 432
Förutbetalda försäkringspremier	71 088	59 701
Förutbetalt förvaltningsarvode	193 735	180 200
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	54 741	54 741
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 564	319 074

Not 11 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	2 471 763	2 408 546
Transaktionskonto	1 295 974	1 536 549
Summa kassa och bank	3 767 737	3 945 096

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	29 989 446	30 330 654
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–341 208	–341 208
Långfristig skuld vid årets slut	29 648 238	29 989 446

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-09-30	4 205 525,00	0,00	112 900,00	4 092 625,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2025-12-01	5 452 034,00	0,00	128 284,00	5 323 750,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2026-04-30	4 801 655,00	0,00	54 876,00	4 746 779,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-01	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2027-03-01	3 871 440,00	0,00	45 148,00	3 826 292,00
Summa			30 330 654,00	0,00	341 208,00	29 989 446,00

*Senast kända räntesatser



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	62 448	63 259
Upplupna elkostnader	31 693	17 400
Upplupna vattenavgifter	9 788	8 865
Upplupna värmekostnader	25 600	22 908
Upplupna kostnader för renhållning	4 563	11 594
Upplupna revisionsarvoden	14 635	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 217	403 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 944	543 730

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	42 534 000	42 534 000



Styrelsens underskrifter

Linköping Datum (enligt digital signering)

Bengt-Olof Johansson

Kjell Larsson

Roland Karlsson

Lars Kling

Matthias Thorén

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Gunilla Kanevad
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530158012

Dokument

Årsredovisning Rbf Malmslätthuset 10 (2023-2024)
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-10-24 13:24:30 CEST (+0200) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2024-10-28 16:54:50 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Matthias Jan Axel Thorén"
Signerade 2024-10-24 13:29:09 CEST (+0200)

Bengt-Olof Johansson (BJ)
bengtlof.johansson.ma10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt-Olof Johansson"
Signerade 2024-10-28 08:58:10 CET (+0100)

Kjell Larsson (KL)
kjellalarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL LARSSON"
Signerade 2024-10-24 14:01:10 CEST (+0200)

Roland Karlsson (RK)
karlssonroland1950@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roland Gustav Jerry Karlsson"
Signerade 2024-10-27 15:54:04 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530158012

Lars Kling (LK)
lars.kling@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS CRISTER KLING"
Signerade 2024-10-24 14:06:30 CEST (+0200)

Gunilla Kanevad (GK)
gkanevad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Kanevad"
Signerade 2024-10-28 09:10:54 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-10-28 16:54:50 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 10
Org. nr. 716425-8175

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 överträdelse 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 09222115557530438544

Dokument

2406 RB MA 10

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-10-28 16:50:35 CET (+0100) av Maria
Johansson (MJ)*

Färdigställt 2024-10-28 16:53:24 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 2024-10-28 16:53:24 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 10, organisationsnummer 716425-8175.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmslättshus nr 10 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)

Gunilla Kanevad

Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529819337

Dokument

Rapport föreningsrevisor Ma10

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2024-10-20 15:08:46 CEST (+0200) av Matthias
Thorén (MT)*

Färdigställt 2024-10-20 15:10:42 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Gunilla Kanevad (GK)

gkanevad@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Kanevad"*

Signerade 2024-10-20 15:10:42 CEST (+0200)

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 innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmslättshus nr 10 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

