
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Gula Höja
Org nr: 7460009934



Medlemsvinst

RBF Gula Höja är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 59 300 kronor i återbäring samt 93 312 kronor i utdelning.

el

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

ju

Styrelsens ord

Efter att pandemin tog slut och alla restriktionerna äntligen drogs tillbaka så drabbades vi av ett krigsutbrott i Europa. Detta fick följden att en inventering av våra skyddsrum behövde genomföras. Vi har påbörjat och i stort sett tömt dessa och håller på att återställa dem i brukligt skick.

Nere i våra källare fortsätter arbetet med att fräscha upp väggar och tak, med ny färg på ytorna. Vi har även bytt ett antal gaveldörrar till källarna, där behov har funnits och även som ett förberedande led för det kommande passagesystemet.

Passage och porttelefon systemet som skulle vara levererat under 2022 har blivit uppskjutet flera gånger under pandemin. Förra våren fick vi besked på att utvecklingen av systemet är uppskjuten minst 12–18 månader. Vi har därför påbörjat framtagande av nytt system från annan leverantör.

Styrelsen har inrett ett nytt samlingsrum för styrelsen i gamla PRO-lokalen. I denna har vi även skapat flera nya förrådsrum för föreningens inventarier och arkiv, i ett led för att frigöra de gamla förråden i skyddsrummen.

Under året har den obligatoriska ventilationskontrollen som påbörjades under pandemin kunnat slutföras. Spolning av avloppsstammarna påbörjades under hösten och är nu färdigt. Statuskontroll av en tredjedel av medlemmarnas lägenheter har gjorts enl. plan.

Under hösten påbörjades det stora underhållsarbetet med att byta ut våra värmeväxlare. Jämna sidans hus är färdiga och vi kommer att påbörja ojämna sidan senare i vår, när värmen i luften kommer. Detta projektet planeras att bli klart under sensommaren.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts genom Riksbyggen och har på ett tillfredsställande sätt handlagts av Kristina Quist tillsammans med hennes medarbetare på Riksbyggens ekonomiavdelning. De har varit oss till hjälp med ekonomiska göromål såsom aviseringar av avgifter, bevakningar av fakturor och kontakt med myndigheter.

Styrelsen har själv haft kontakt med banker och kreditinstitut när vi under verksamhetsåret omsatte lån.

Vår utemiljö och vaktmästartjänster sköts som tidigare av Riksbyggen.

Vi har haft ett avtal med Riksbyggen som skött snöröjningen under icke ordinarie arbetstid, vintern 2021—2022.

ll



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gula Höja får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02 och ekonomiska plan. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28. Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter och lägre driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 147% till 143%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 331 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 035 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ellenborg 1-3, Högatorp 1-3 och 5 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 29 byggnader med 648 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1971.

Föreningen är försäkrad hos Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31 med en årlig avgäld på 2 299 650 kr.

Vilket ändrades 2021-01-01 från tidigare 1 471 904 kr

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok	Summa
84	174	348	42	0	648

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
174	358	359

Total tomtarea 85 295 m²

Total bostadsarea 45 999 m²

Årets taxeringsvärde 489 858 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 487 742 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,09 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gula Höja. 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 2 368 och planerat underhåll för 1 578. 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 i oktober 2022 och visar på ett underhållsbehov på 287 892 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 28 789 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 011 tkr då ersättningskomponenter är borträknade.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omfogning fasad	2012-2019
Lekplatser	2015-2017
Omläggning av tak	2017-2018
Tätning av garagetak	2018-2019
Brandlarm	2021
IMD mätare	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 205 131
Installationer	286 612
Garage och p-platser	86 700

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Källardörrar - gavel	2019-2024	Pågående
Passagesystem/porttelefon	2021-2023	Pågående
Tvättstugedörrar	2019-2022	Pågående
Värmecentraler	2022-2024	Pågående

ll

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Attila Forai	Ordförande	2023
Anders Franzén	Sekreterare	2023
Mujo Pondro	Vice ordförande	2024
Anette Rosengren	Ledamot	2024
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Göransson	Suppleant	2024
Ermin Jelacic	Suppleant	2024
Jeton Momcilla	Suppleant	2023
Mario Mihovilovic	Suppleant	2023
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2023
Stig-Arne Derle	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Heurlin	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aina Barsenfeldt	2023
Annika Löfstedt	2023
Eva Andersson Skelaj	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 806 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 72 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 70 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 808 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den januari 2022 då avgifterna höjdes med 5%.

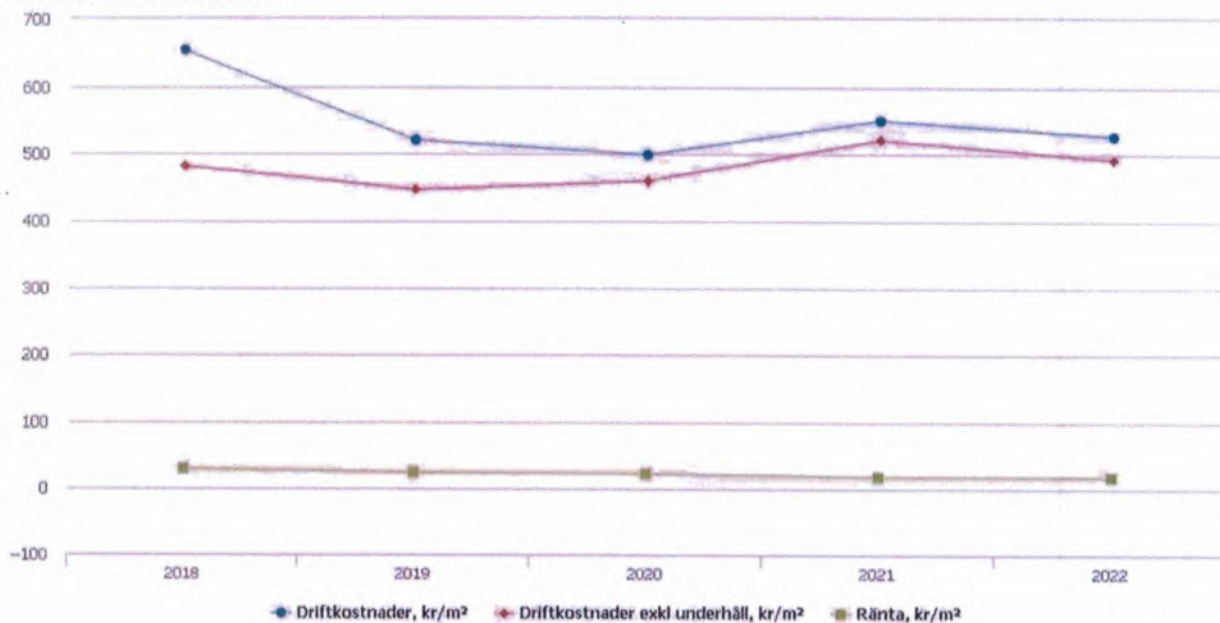
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 530 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 58 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 71 st.)

ell

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	34 153	32 923	31 943	30 860	29 827
Resultat efter finansiella poster	5 704	3 545	4 879	3 206	-4 249
Årets resultat	5 704	3 545	4 879	3 206	-4 249
Resultat exklusive avskrivningar	9 035	6 743	8 048	6 139	-1 242
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	5 024	1 949	2 581	-6 192	-13 894
Avsättning till underhållsfond kr/m²	87	104	119	268	275
Balansomslutning	82 553	78 773	75 400	73 064	71 797
Soliditet %	24	18	14	8	3
Likviditet %	54	67	42	174	126
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	530	505	490	467	444
Bränsletillägg, kr/m²	128	128	128	128	128
Driftkostnader, kr/m²	527	550	499	521	654
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	492	521	460	447	482
Ränta, kr/m²	18	18	23	25	30
Underhållsfond, kr/m²	878	825	750	671	477
Lån, kr/m²	1 206	1 250	1 292	1 341	1 393

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Je

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 654 612	0	0	37 969 096	-30 264 871	3 545 091
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 545 091	-3 545 091
Reservering underhållsfond				4 011 000	-4 011 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 578 443	1 578 443	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						5 704 198
Vid årets slut	2 654 612	0	0	40 401 653	-29 152 337	5 704 198

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-26 719 780
Årets resultat	5 704 198
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 011 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 578 443
Summa	-23 448 139

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 23 448 139**

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

W

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	34 153 376	32 922 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 187 722	3 339 701
Summa rörelseintäkter		37 341 098	36 262 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-24 225 583	-25 281 512
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 835 008	-1 836 053
Personalkostnader	Not 6	-1 607 295	-1 693 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 331 164	-3 198 393
Summa rörelsekostnader		-30 999 051	-32 009 371
Rörelseresultat		6 342 047	4 252 858
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	93 312	93 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	74 478	19 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-805 638	-821 069
Summa finansiella poster		-637 848	-707 768
Resultat efter finansiella poster		5 704 198	3 545 091
Arets resultat		5 704 198	3 545 091

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 837 243	59 816 852
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	67 180	21 300
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	10 016 675	4 153 265
Summa materiella anläggningstillgångar		67 921 098	63 991 417
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	972 000	972 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		972 000	972 000
Summa anläggningstillgångar		68 893 098	64 963 417
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	76 680	37 111
Övriga fordringar	Not 16	534 161	185 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 779 477	1 875 893
Summa kortfristiga fordringar		2 390 318	2 098 490
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 270 045	11 710 620
Summa kassa och bank		11 270 045	11 710 620
Summa omsättningstillgångar		13 660 363	13 809 110
Summa tillgångar		82 553 461	78 772 527

ee

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 654 612	2 654 612
Fond för yttre underhåll		40 401 654	37 969 096
Summa bundet eget kapital		43 056 266	40 623 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 152 337	-30 264 871
Årets resultat		5 704 198	3 545 091
Summa fritt eget kapital		-23 448 139	-26 719 780
Summa eget kapital		19 608 127	13 903 928
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 810 757	44 250 025
Summa långfristiga skulder		37 810 757	44 250 025
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 666 217	13 235 638
Leverantörsskulder	Not 20	2 315 358	1 861 870
Skatteskulder	Not 21	64 792	51 707
Övriga skulder	Not 22	30 789	110 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	5 057 421	5 358 387
Summa kortfristiga skulder		25 134 577	20 618 573
Summa eget kapital och skulder		82 553 461	78 772 527

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 704 198	3 545 091
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 331 164	3 198 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 035 363	6 743 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-291 828	48 507
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	85 424	1 792 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 828 959	8 584 039
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 325 457	-2 633 138
Investeringar i inventarier	-71 978	0
Investeringar i pågående byggnation	-5 863 410	-2 296 955
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 260 845	-4 930 093
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 008 689	-1 964 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 008 689	-1 964 144
Årets kassaflöde	-440 575	1 689 802
Likvidamedel vid årets början	11 710 621	10 020 819
Likvidamedel vid årets slut	11 270 045	11 710 621
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

ell

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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

ld

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slut avskrivet år
Byggnadstomme	Linjär	2069
Byggnad Fasad	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Tak	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Fönster	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Balkong	Linjär	2033
Byggnad El	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Värme	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Ventilationr	Linjär	Slut avskriven
Byggnad VVSe	Linjär	Slut avskriven
Byggnad inre ytskikt o inredning	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Säkerhetsdörrar	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Brandlarm	Linjär	2036
Fiberinstallation	Linjär	2029
Utrustning IMD	Linjär	2028
Handledare/ledstång	Linjär	2022
Passagesystem	Linjär	2025
Jordfelsbrytare	Linjär	2029
Utemiljö	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Garage	Linjär	Slut avskriven
Garage Tak	Linjär	2049
Garageportar	Linjär	2029
Garage Oljeavskiljare	Linjär	2039
Garage ramper	Linjär	2030
Inventarier	Linjär	2028
Markvärdet är inte föremål för avskrivningar		

cel

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	24 380 290	23 211 768
Hyror, lokaler	713 992	699 781
Hyror, garage	1 272 637	1 234 029
Hyror, p-platser	501 354	469 595
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-176 275	-106 686
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-98 116	-85 684
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-153 396	-127 525
Bränsleavgifter, bostäder	5 892 540	5 890 824
Elavgifter	1 820 350	1 736 427
Summa nettoomsättning	34 153 376	32 922 529

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Bredbands-avgifter	0	384 943
Övriga lokalintäkter	68 390	58 960
Balkonginglasning	2 456 814	2 456 100
Övriga ersättningar*	132 566	135 265
Fakturerade kostnader	42 189	34 297
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-9
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	174 519	118 605
Erhållna skadestånd	35 935	88 211
Övriga rörelseintäkter	45 623	21 656
Försäkringsersättningar	231 695	41 673
Summa övriga rörelseintäkter	3 187 722	3 339 701

* Överlåtelseavgifter och pantavgifter

el

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-1 578 443	-1 329 053
Reparationer	-2 367 820	-2 714 674
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 032 893	-1 032 852
Tomträttsavgäld	-2 299 800	-2 299 725
Försäkringspremier	-517 468	-501 422
Bredband	-650 440	-1 050 938
Återbäring från Riksbyggen	59 300	50 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 505	-14 373
Serviceavtal	-107 412	-99 917
Obligatoriska besiktningar	-149 512	-197 306
Bevakningskostnader	-192 233	-182 734
Snö- och halkbekämpning	-294 635	-307 154
Statuskontroll	-228 803	-322 131
Förbrukningsinventarier	-194 266	-248 056
Fordons- och maskinkostnader	-6 838	-1 876
Vatten	-2 072 664	-2 045 093
Fastighetsel	-2 333 609	-2 355 254
Uppvärmning	-5 283 908	-5 729 261
Sophantering och återvinning	-375 288	-368 050
Förvaltningsarvode drift	-4 581 345	-4 531 743
Summa driftskostnader	-24 225 583	-25 281 512

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-7 020	-6 642
Förvaltningsarvode administration	-1 043 269	-1 020 578
Hyra inventarier & verktyg	-2 989	-3 238
Resekostnader	-66	0
IT-kostnader	-7 938	-15 193
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-17 813
Övriga förvaltningskostnader	-6 510	-51 736
Kreditupplysningar	-21 634	-19 068
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-108 143	-157 231
Representation	-24 522	-18 142
Kontorsmateriel	-42 248	-53 266
Telefon och porto	-32 992	-26 376
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-15 584	0
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-37 012	-36 248
Konsultarvoden	-71 656	-67 534
Bankkostnader	-6 610	-6 320
Advokat och rättegångskostnader	-128 211	-62 813
Övriga externa kostnader	-258 916	-273 404
Summa övriga externa kostnader	-1 835 008	-1 836 053

ee

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till övrig personal	-969 317	-898 256
Styrelsearvoden	-177 500	-166 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 625	-25 575
Pensionskostnader	-105 808	-202 683
Övriga personalkostnader	-17 150	-15 513
Sociala kostnader	-310 895	-384 486
Summa personalkostnader	-1 607 295	-1 693 413

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 536 613	-2 430 729
Avskrivning Markanläggningar	-369 204	-369 204
Avskrivning Anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Avskrivningar tillkommande utgifter	-264 815	-242 725
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 099	-21 301
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 331 164	-3 198 393

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	93 312	93 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	93 312	93 312

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 857	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 523	13 231
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 881	6 758
Övriga ränteintäkter	216	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 478	19 989

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-805 638	-821 069
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-805 638	-821 069

ee

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 607 911	103 019 661
Tillkommande utgifter	6 498 381	6 498 381
Anslutningsavgifter	2 016 500	2 016 500
Markanläggning	21 431 350	20 368 463
	134 536 142	131 903 005
Årets anskaffningar		
Byggnader – Ny IMD mätare	1 325 457	1 588 250
Markanläggning	0	1 044 888
	1 325 457	2 633 138
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader – IMD mätare	-1 755 508	
	-1 755 508	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 106 091	134 536 143
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnad	-53 036 793	-50 606 063
Anslutningsavgift	-941 033	-806 600
Tillkommande avgifter	-5 427 927	-5 185 203
Markanläggningar	-15 313 537	-14 944 333
	-74 719 291	-71 542 199
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 536 613	-2 430 729
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-264 815	-242 725
Årets avskrivning markanläggningar	-369 204	-369 204
	-3 305 065	-3 177 091
	-78 024 356	-74 719 290
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Upp/nedskrivningar hänförliga till utrangerade fastigheter – IMD mätare	1 755 508	
	1 755 508	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 837 243	59 816 852
Varav		
Byggnader	57 837 243	56 816 852
Taxeringsvärden		
Bostäder	485 000 000	479 000 000
Lokaler	4 858 000	8 742 000
	489 858 000	487 742 000
<i>varav byggnader</i>	<i>369 858 000</i>	<i>356 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>120 000 000</i>	<i>131 342 000</i>

②

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 452 340	1 452 340
	1 452 340	1 452 340
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier - Arkivskåp	71 978	
	71 978	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 524 318	1 452 340
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 431 040	-1 409 739
	-1 431 040	-1 409 739
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning		0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-26 099	-21 301
	-26 099	-21 301
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 457 139	-1 431 040
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 457 139	-1 431 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 180	21 300
Varav		
Maskiner och inventarier	67 180	21 300

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Passagsystem klart 2024	1 062 858	1 062 858
Gaveldörr källare klart 2024	1 544 500	1 544 500
Tvättstugedörrar klart 2024	1 575 085	1 545 907
Fjärrvärmecentraler	5 834 231	0
Vid årets slut	10 016 675	4 153 265

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	972 000	972 000
Summa andra långfristiga fordringar	972 000	972 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	76 680	37 111
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	76 680	37 111

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	201 407	185 486
Momsfordringar	332 754	0
Summa övriga fordringar	534 161	185 486

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	579 563	517 468
Förutbetald bredband	0	160 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 014	47 900
Förutbetald tomträttsavgäld	1 149 900	1 149 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 779 477	1 875 893

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	13 475	3 345
Bankmedel	4 453 183	4 423 660
Företagskonto	247 737	295 079
Transaktionskonto	6 555 650	6 988 536
Summa kassa och bank	11 270 045	11 710 620



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	55 476 974	57 485 663
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 666 217	-13 235 638
Långfristig skuld vid årets slut	37 810 757	44 250 025

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,83%	2023-02-28	7 601 973,00	0,00	300 000,00	7 301 973,00
SWEDBANK	1,58%	2023-12-21	9 039 947,00	0,00	200 000,00	8 839 947,00
SWEDBANK	1,86%	2024-08-23	7 110 000,00	0,00	390 000,00	6 720 000,00
SBAB	0,91%	2025-11-14	4 145 146,00	0,00	100 000,00	4 045 146,00
SWEDBANK	2,24%	2026-06-17	8 417 998,00	0,00	168 689,00	8 249 309,00
SWEDBANK	1,00%	2027-08-25	3 373 272,00	0,00	100 000,00	3 273 272,00
SWEDBANK	1,18%	2028-04-25	4 954 863,00	0,00	125 000,00	4 829 863,00
SWEDBANK	1,18%	2028-04-25	8 418 193,00	0,00	125 000,00	8 293 193,00
SBAB	2,50%	2029-02-12	4 424 271,00	0,00	500 000,00	3 924 271,00
Summa			57 485 663,00	0,00	2 008 689,00	55 476 974,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 024 297 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 024 297 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi swedbank lån om 7 301 973 kr och 8 839 947 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	2 303 334	1 861 870
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 024	0
Summa leverantörsskulder	2 315 358	1 861 870

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	64 792	51 707
Summa skatteskulder	64 792	51 707

CP

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-27 117	-27 526
Skuld sociala avgifter och skatter	40 671	138 394
Clearing	17 235	103
Summa övriga skulder	30 789	110 971

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	254 879	250 668
Upplupna sociala avgifter	144 219	140 367
Upplupna räntekostnader	96 429	74 077
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	90 932	608 250
Upplupna elkostnader	256 764	267 460
Upplupna värmekostnader	710 679	856 139
Upplupna kostnader för renhållning	26 238	0
Upplupna revisionsarvoden	46 625	44 075
Upplupna styrelsearvoden	177 500	167 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 904	16 809
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 180 252	2 933 542
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 057 421	5 358 387

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	105 040 700	105 040 700

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

ee

Styrelsens underskrifter

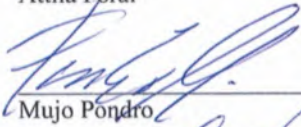
Malmö 2023 - 03-21



Attila Forai




Anders Franzén



Mujo Pöndro



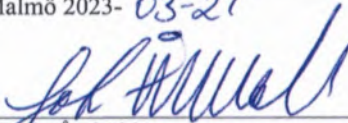
Anette Rosengren



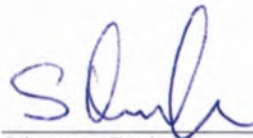
Johan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2023- 03-21



Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Stig-Arne Derle
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja, org.nr 746000-9934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 21/3-2023

Ernst & Young AB


Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor


Stig Arne Derle
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 22 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Gula Höja

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gula Höja 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

