

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Malmslättshus 1
Org nr: 722000-2013



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmslättshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 78%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, vilket klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 163% till 124%.

I resultatet ingår avskrivningar med 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet – 5 466 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vedgården 2 i Linköpings kommun med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961–62. Fastighetens adress är Norsättersgatan 3 A-B, Norsättersgatan 5 A-B, Norsättersgatan 7 A-B samt Norsättersgatan 9 A-B i Linköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom RB försäkring.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
8	40	24	0	0	0	72

Total boarea: 4 396 m²

Total lokalarea: 390 m²

Årets taxeringsvärde: 56 780 000

Föregående års taxeringsvärde: 55 886 000

Riksbyggen 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 207 tkr och planerat underhåll för 6 112 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

Beskrivning	Utfört år
Trapphus	2000
Fasader	2006
Miljöhus	2010
Lägenhetsdörrar	2010
Dränering ett hus	2014
Underhåll av tak	2015
Undercentral, tvättstugor	2016
Installationer	2017
Målning fönster, byte garageportar, målning p-platser	2017/2018
Laddstolpar	2019/2020
Asfaltering	2020/2021
Underhållsspolning kök	2020/2021
Grävning slukhål	2020/2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fönster	4 120 500
Relining	1 950 000
Målning källargolv	41 955

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Anton Thomasson	Ordförande	2023
Kasper Sjöström	Ledamot	2022
Kerstin Karling	Ledamot	2023
Ann-Britt Holmgren	Ledamot	2022
Mathias Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Dan Lundin	Suppleant	2023
Fredrik Andersson	Suppleant	2023
Per Linderöth	Suppleant	2022
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Karl-Erik Karlsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Leif Forslund

Valberedning

Matilda Hessel

Sören Staaf

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen befinner sig mitt i ett pågående underhållsprojekt som innefattar nytt ventilationssystem, relining, fönster, vindsskivor, ramper till garagen samt takfotsplåt. Även antalet laddstolpar har utökats. Kostnader och aktiveringar avseende projektet kommer att synas i detta samt i nästkommande års årsredovisning. De kostnader som kommer att aktiveras nästa år, ligger i årets bokslut som pågående kostnader (not 9).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 12% från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 983	2 842	2 821	2 761	2 763
Resultat efter finansiella poster	-5 747	- 47	128	408	-518
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	91	91	63	55	55
Balansomslutning	19 252	9 351	9 419	9 216	8 947
Soliditet %	-15	31	32	31	27
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	78	36			
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	124	163	212	256	158
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	623	618	605	605
Driftkostnader, kr/m ²	1 733	480	418	404	577
Ränta, kr/m ²	20	13	18	17	16
Underhållsfond, kr/m ²	0	134	97	55	0
Lån, kr/m ²	3 994	1 195	1 222	1 249	1 273

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	249 983	641 587	2 095 156	-47 150
Disposition enl. årsstämmobeslut			-47 150	47 150
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 041 587	1 041 587	
Årets resultat				-5 746 739
Vid årets slut	249 983	0	2 689 593	- 5 746 739

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 048 006
Årets resultat	- 5 746 739
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 041 587
Summa	- 3 057 145

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 057 145**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 982 971	2 841 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 281	32 537
Summa rörelseintäkter		3 215 252	2 874 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 295 289	-2 299 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 633	-322 983
Personalkostnader	Not 6	-110 895	-93 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-280 824	-257 907
Summa rörelsekostnader		- 8 987 641	-2 974 202
Rörelseresultat		-5 772 389	-99 776
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		113 280	113 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		703	1 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 332	-62 342
Summa finansiella poster		25 650	52 626
Resultat efter finansiella poster		-5 746 739	-47 150
Årets resultat		- 5 746 739	-47 150

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 289 767	6 506 831
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	257 997	321 757
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	5 566 724	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 114 488	6 828 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 180 000	1 180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 180 000	1 180 000
Summa anläggningstillgångar		13 294 488	8 008 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 585	0
Övriga fordringar		4 635	4 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	297 067	289 622
Summa kortfristiga fordringar		316 287	294 230
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 641 189	1 048 276
Summa kassa och bank		5 641 189	1 048 276
Summa omsättningstillgångar		5 957 476	1 342 507
Summa tillgångar		19 251 964	9 351 094

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	249 983	249 983	
Fond för yttre underhåll	0	641 587	
Summa bundet eget kapital	249 983	891 570	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 689 593	2 095 156	
Årets resultat	- 5 746 739	-47 150	
Summa fritt eget kapital	-3 057 145	2 048 006	
Summa eget kapital	-2 807 162	2 939 576	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 377 893	2 648 885
Summa långfristiga skulder		14 377 893	2 648 885
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 181 602	3 069 962
Leverantörsskulder	Not 11	4 025 698	266 712
Skatteskulder		10 756	9 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	463 177	416 382
Summa kortfristiga skulder		7 681 233	3 762 633
Summa eget kapital och skulder		19 251 964	9 351 094

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2062
Anslutningsavgifter	Rak	50	2056
Markanläggning	Rak	10	2030
Standardförbättringar	Rak	50	2049–2061
- Balkonger/takomlägg.	Rak	50	2049
- Badrum	Rak	50	2051
- Fasadrenovering	Rak	50	2059
- Dörrar	Rak	50	2061
- Återvinningshus	Rak	50	2054
- Torktumlare och tvättmaskiner	Rak	5	2025
- Belysning	Rak	10	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 874 120	2 737 135
Hyror, lokaler	3 600	4 100
Hyror, garage	100 451	96 254
Hyror, laddstolpar	4 800	4 400
Summa nettoomsättning	2 982 971	2 841 889

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Intäkter pant- och överlåtelseavgifter	9 289	30 058
Fakturerade kostnader	0	180
Intäkter återbetalning kWh billaddning	19 981	2 299
Försäkringsersättning vattenskada	203 011	0
Summa övriga rörelseintäkter	232 281	32 537

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-6 112 455	-223 002
Reparationer	-207 258	-328 651
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 228	-118 752
Försäkringspremier	-78 589	-72 973
Kabel- och digital-TV	-110 869	-107 322
Pcb/Radonsanering	0	-18 615
Återbäring från Riksbyggen	10 900	12 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 234	-8 664
Snö- och halkbekämpning	-202 474	0
Förbrukningsinventarier	-8 359	-185
Vatten	-93 956	-97 498
Fastighetsel	-77 385	-46 597
Uppvärmning	-541 993	-544 328
Sophantering och återvinning	-87 051	-75 479
Förvaltningsarvode drift	-656 337	-670 432
Summa driftskostnader	-8 295 289	-2 299 598

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-254 785	-258 368
Arvode, yrkesrevisorer	-12 856	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 104	-5 579
Kreditupplysningar	0	-3 774
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 235	-22 257
Representation	-9 048	-1 404
Kontorsmateriel	-4 551	-8 576
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 600
Bankkostnader	-1 560	-850
Övriga externa kostnader	-3 494	-7 200
Summa övriga externa kostnader	-300 633	-322 983

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-84 864	-72 928
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 412	-4 336
Sociala kostnader	-17 619	-16 449
Summa personalkostnader	-110 895	-93 714

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 897 101	2 897 101
Mark	80 000	80 000
Tillkommande utgifter	7 973 070	7 973 070
Anslutningsavgifter	429 244	429 244
Markanläggning	200 464	200 464
	11 579 879	11 579 879
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 579 879	11 579 879

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-1 761 595	-1 732 624
Anslutningsavgifter	-137 360	-128 775
Tillkommande utgifter	-3 140 683	-2 981 221
Markanläggningar	-33 411	-13 364
	-5 073 048	-4 855 984

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-28 971	-28 971
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-8 585	-8 585
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-159 461	-159 461
Årets avskrivning markanläggningar	-20 046	-20 046
	-217 063	-217 063

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 290 112** **-5 073 048****Restvärde enligt plan vid årets slut****6 289 767** **6 506 831****Varav**

Byggnader	1 135 506	1 135 506
Mark	80 000	80 000
Anslutningsavgifter	291 884	291 884
Tillkommande utgifter	4 832 387	4 832 387
Markanläggningar	167 053	167 053

Taxeringsvärden

Mark	18 293 000	21 592 000
Bostäder	38 000 000	34 000 000
Lokaler	487 000	294 000
Totalt taxeringsvärde	56 780 000	55 886 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	362 600	0
	362 600	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	362 600
	0	362 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	362 600	362 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 843	0
	- 40 843	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 63 760	- 40 843
	- 104 603	- 40 843
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 104 603	- 40 843
Restvärde enligt plan vid årets slut	257 997	321 757

Not 9 Pågående ny-och ombyggnation

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Projekt ventilation m.m.	5 430 495	0
Laddstolpar	136 229	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	5 566 724	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	668
Förutbetalda försäkringspremier	39 330	39 260
Förutbetalt förvaltningsarvode	230 833	224 140
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 904	25 554
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 067	289 622

Not 11 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel SBAB	405 914	404 564
Transaktionskonto Swedbank	5 235 275	643 713
Summa kassa och bank	5 641 189	1 048 276

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	17 559 495	5 718 847
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 992	-68 492
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 940 610	- 3 001 470
Långfristig skuld vid årets slut	14 377 893	2 648 885

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-06-30	210 000,00	0,00	40 000,00	170 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2022-10-02	3 001 470,00	0,00	60 860,00	2 940 610,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-01-30	2 507 377,00	0,00	28 492,00	2 478 885,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2025-03-01	0,00	12 000 000,00	30 000,00	11 970 000,00
Summa			5 718 847,00	12 000 000,00	159 352,00	17 559 495,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld, av detta lån ska föreningen amortera 60 860 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 992 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 963 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 413 925 kr amorteras senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	7 112	7 303
Upplupna elkostnader	6 800	3 058
Upplupna vattenavgifter	7 474	7 384
Upplupna värmekostnader	20 872	20 662
Upplupna kostnader för renhållning	10 987	3 944
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 500
Upplupna styrelsearvoden	110 673	94 205
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 759	268 326
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	463 177	416 382

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	17 632 000	7 601 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Linköping den 3/10-2022
Ort och datum



Anton Thomasson
Ordförande



Kasper Sjöström



Kerstin Karling



Ann-Britt Holmgren



Mathias Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Grant Thornton Sweden AB

2 / 11 2022 (22/10 2022



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Karl-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Malmslättshus 1
Org. nr. 722000-2013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 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.

Revisorers ansvar

Våra 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 våra 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 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 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 våra 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, förfälskning, 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2021/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 2 november 2022

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Malmslättshus nr 1, organisationsnummer 722000-2013

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Malmslättshus nr 1 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30. 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 den 22/10 2022



Karl-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor

Budgetförslag resultaträkning

Konto	Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget	Kommentar
		2020/2021	2021/2022	2021/2022	2021/2022	2022/2023	2022/2023		
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800		
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	100 054	100 000	101 851	101 851	101 851	101 851		
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800		
3020	Årsavgifter, bostäder	2 737 135	2 737 000	2 874 120	2 874 120	3 219 014	3 219 014		P. höjning 5%(210701),B-höjning 12% (220701)
	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2 846 789	2 846 600	2 985 571	2 985 571	3 330 465	3 330 465		
	HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL	-4 900	-5 000	-2 600	-2 600	-2 600	-2 600		
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	32 537	33 000	231 140	231 140	18 129	18 129		Försäkringsintäkt 203 tkr, intäkter BEE
	SUMMA INTÄKTER	2 874 426	2 874 600	3 214 111	3 214 111	3 345 994	3 345 994		
	REPARATIONER	-328 651	-250 000	-270 000	-270 000	-260 000	-260 000		
	UNDERHÅLL	-223 002	-100 000	-38 000	-38 000	-9 120 000	-9 120 000		ca 48% aktiveras inte, tas på resultatet som UH
	FASTIGHETSSKATT	-118 732	-114 696	-120 228	-120 228	-122 633	-122 633		
4111	Ytre skötsel/fastighetsskötsel grund	-664 372	-677 659	-665 161	-665 161	-678 464	-678 464		
4112	Ytre skötsel/fastighetsskötsel extra	-1 947	0	-1 176	-1 176	-1 199	-1 199		
4116	Peb/radon	-18 615	0	0	0	0	0		
4117	Rabat/återbäring från RB	12 900	0	0	0	0	0		
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-8 664	0	-9 234	-9 234	-9 419	-9 419		
4191	Snö- och halkbekämpning	0	0	-184 929	-184 929	-188 628	-188 628		
4610	Fastighetsel	-46 597	-53 040	-83 680	-83 680	-110 864	-110 864		ökn. både pris och konsumtion,budget:5%+ ökn. pga ny ventilation
4620	Uppvärmning	-544 328	-563 100	-551 336	-551 336	-559 037	-559 037		Ökning 2% i budget
4630	Vatten	-97 498	-92 654	-99 022	-99 022	-101 993	-101 993		Ökning 2% i budget
4640	Sophämtning	-63 171	-82 620	-80 252	-80 252	-82 659	-82 659		Ökning 3% i budget
4642	Extra sophämtning	-12 308	0	0	0	0	0		
4710	Fastighetsförsäkring	-72 973	-76 622	-78 590	-78 590	-80 162	-80 162		
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-107 322	-107 100	-112 048	-112 048	-114 289	-114 289		
4782	Extradebiteringar teknisk förvaltning	-4 113	0	0	0	0	0		

Konto	Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget		Kommentar
		2020/2021	2021/2022	2021/2022	2021/2022	2021/2022	2022/2023	2022/2023		
5410	Förbrukningsinventarier	0	-40 800	0	0	0	0	0	0	
5460	Förbrukningsmaterial	-185	0	0	-8 500	-8 500	-8 500	-8 670	div.inköp, skrapmatta, inköp med HB-kortet	
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-258 368	-266 111	-244 785	-244 785	-249 681	-249 681	-249 681		
6490	Övriga förvaltningskostnader	-5 579	0	0	-10 500	-10 500	-10 500	-10 600	Reg Bolagsverket, bankkonto etc.	
	DRIFTSKOSTNAIDER	-1 893 140	-1 959 706	-2 129 215	-2 129 215	-2 195 665	-2 195 665	-2 195 665		
	ÖVRIGA KOSTNAIDER	-59 036	-32 000	-45 054	-45 054	-45 955	-45 955	-45 955	revision, tryck av årsredovisning, pant-och överlåtelsavgifter	
	PERSONALKOSTNAIDER	-93 714	-83 280	-97 369	-97 369	-99 316	-99 316	-99 316	Enl.stämmoprotokoll	
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-257 907	-215 100	-234 020	-234 020	-481 020	-481 020	-481 020	ökning aktivering ventilation 52% av projektet	
	SUMMA KOSTNAIDER	-2 974 202	-2 754 782	-2 933 884	-2 933 884	-3 224 589	-3 224 589	-3 224 589		
	Rörelseresultat	-99 776	119 818	280 227	280 227	-8 978 595	-8 978 595	-8 978 595		
	RÄNTEINTÄKTER	114 968	500	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	Utdelning andelar, ränteintäkter SBAB	
	RÄNTEKOSTNAIDER	-62 342	-48 078	-88 195	-88 195	-411 640	-411 640	-411 640	Se bilaga lån, tillkommit nya lån 19 mkr	
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	0	0	-200 995	-200 995	-145 000	-145 000	-145 000	kostnad pantbrev nya lån	
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	52 626	-47 578	-174 190	-174 190	-441 640	-441 640	-441 640		

Konto Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget	Kommentar
	2020/2021	2021/2022	2021/2022	2021/2022	2021/2022	2022/2023		
Årets Resultat	-47 150	72 240	72 240	106 037			-9 420 235	
2072 Årets avsättn underhållsfond	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000			-400 000	
2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	223 003	100 000	100 000	0			9 120 000 uttag enligt ovan kostnad för UH	
Underhållsfond	-176 997	-300 000	-300 000	-400 000			8 720 000	
Underhållsfond	-176 997	-300 000	-300 000	-400 000			8 720 000	
Resultat efter avsättning underhållsfond	-224 147	-227 760	-227 760	-295 963			-700 235	

Linköping den /


Anton Thomasson


Kasper Sjöström


Kerstin Karling


Ann-Britt Holmgren


Mathias Karlsson

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 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 planerliga 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 Malmslättshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmslättshus 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

