
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Malmslättshus 1
Org nr: 722000-2013



RBF Malmslättshus 1

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 29 november 2023 kl 18.00

Anmälan lämnas till Anton Thomasson, Norrsättersgatan 5 B

Senaste anmälningsdatum är den 22 november 2023.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB Malmslätts hus nr 1

Dag: Onsdagen den 29 november 2023
Tid: 18.00
Plats: MAIK-stugan Hellgrenshagen

Dagordning

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

1. Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga [1]. En översikt av ändringarna finns i bilaga [2].

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

2. Inga

- t) Stämmans avslutande

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
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 78% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 416 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 m ²			
Total lokalarea			390 m ²			
Årets taxeringsvärde			56 780 000			
Föregående års taxeringsvärde			56 780 000			

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 119 tkr och planerat underhåll för 0 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
Fönster	2021/2022
Relining	2021/2022
Målning källargolv	2021/2022

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	Sekreterare	2024
Lukas Söderholm	Ledamot	2023
Ann-Britt Holmgren	Ledamot	2024
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
Kerstin Karling	Suppleant	2024
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Karl-Erik Karlsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Leif Forslund

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset höjts markant under året, vilket resulterar i höjd elkostnad för föreningen. Även räntor på lån har ökat markant. Föreningen har påverkats av de snabba höjningarna av marknadsräntorna, i synnerlighet p.g.a. upptag av nya lån i samband med ombyggnadsprojekt. Dock följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-03-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 8 % från och med 2023-10-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 439	2 983	2 842	2 821	2 761
Resultat efter finansiella poster	83	-5 747	- 47	128	408
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	111	91	91	63	55
Balansomslutning	22 110	19 252	9 351	9 419	9 216
Soliditet %	-12	-15	31	32	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	26	78	36		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	374	124	163	212	256
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	757	654	623	618	605
Driftkostnader, kr/m ²	471	1 733	480	418	404
Ränta, kr/m ²	95	20	13	18	17
Underhållsfond, kr/m ²	111	0	134	97	55
Lån, kr/m ²	5 518	3 994	1 195	1 222	1 249

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	0	2 689 593	-5 746 739
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 746 739	5 746 739
Reservering underhållsfond		486 000	-486 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				82 809
Vid årets slut	249 983	486 000	-3 543 146	82 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 057 145
Årets resultat	82 809
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-486 000
Summa	-3 460 337

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 460 337

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 438 521	2 982 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 381	232 281
Summa rörelseintäkter		3 457 902	3 215 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 253 639	-8 295 289
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 143	-300 633
Personalkostnader	Not 6	-98 177	-110 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-332 907	-280 824
Summa rörelsekostnader		-3 024 866	-8 987 641
Rörelseresultat		433 036	-5 772 389
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		23 600	113 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 244	703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 071	-88 332
Summa finansiella poster		-350 227	25 650
Resultat efter finansiella poster		82 809	-5 746 739
Årets resultat		82 809	-5 746 739

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 359 496	6 289 767
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	278 621	257 997
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	8 944 630	5 566 724
Summa materiella anläggningstillgångar		17 582 747	12 114 488
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 180 000	1 180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 180 000	1 180 000
Summa anläggningstillgångar		18 762 747	13 294 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		63	14 585
Övriga fordringar		4 682	4 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	325 804	297 067
Summa kortfristiga fordringar		330 549	316 287
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 016 449	5 641 189
Summa kassa och bank		3 016 449	5 641 189
Summa omsättningstillgångar		3 346 998	5 957 476
Summa tillgångar		22 109 745	19 251 964

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	249 983	249 983	
Fond för yttre underhåll	486 000	0	
Summa bundet eget kapital	735 983	249 983	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 543 145	2 689 593	
Årets resultat	82 809	-5 746 739	
Summa fritt eget kapital	-3 460 337	-3 057 145	
Summa eget kapital	-2 724 354	-2 807 162	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 730 000	14 377 893
Summa långfristiga skulder		11 730 000	14 377 893
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 527 643	3 181 602
Leverantörsskulder		51 950	4 025 698
Skatteskulder		8 404	10 756
Övriga skulder		2 171	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	513 930	463 177
Summa kortfristiga skulder		13 104 098	7 681 233
Summa eget kapital och skulder		22 109 745	19 251 964

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. Räkna 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/takomläggning	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
- Fönster	Rak	50	2073
Installationer			
Laddstolpar	Rak	10	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 326 168	2 874 120
Hyror, lokaler	2 300	3 600
Hyror, garage	98 350	100 451
Hyror, p-platser	11 703	4 800
Summa nettoomsättning	3 438 521	2 982 971

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Panter och överlåtelser	10 398	9 289
Intäkter återbetalning kWh billaddning	8 983	19 981
Försäkringsersättningar	0	203 011
Summa övriga rörelseintäkter	19 381	232 281

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	0	-6 112 455
Reparationer	-118 906	-207 258
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-125 268	-120 228
Försäkringspremier	-83 452	-78 589
Kabel- och digital-TV	-118 306	-110 869
Pcb/Radonsanering	-48 675	0
Återbäring från Riksbyggen	8 800	10 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 373	-9 234
Snö- och halkbekämpning	-110 666	-202 474
Statuskontroll	-10 875	0
Förbrukningsinventarier (belysning)	-69 778	-6 229
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 130
Vatten	-95 715	-93 956
Fastighetsel	-160 515	-77 385
Uppvärmning	-544 629	-541 993
Sophantering och återvinning	-77 538	-87 051
Förvaltningsarvode drift	-688 742	-656 337
Summa driftskostnader	-2 253 639	-8 295 289

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-264 713	-254 785
Arvode, yrkesrevisorer	-12 375	-12 856
Övriga förvaltningskostnader	-33 107	-4 654
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 647	-11 235
Representation	-4 319	-9 048
Kontorsmateriel	0	-4 551
Bankkostnader	-2 538	-10
Övriga externa kostnader	-12 444	-3 494
Summa övriga externa kostnader	-340 143	-300 633

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-448	-4 816
Styrelsearvoden	-19 816	-18 792
Sammanträdesarvoden	-63 833	-66 072
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 455
Övriga kostnadsersättningar	0	-141
Pensionskostnader	-19	-206
Sociala kostnader	-14 061	-17 413
Summa personalkostnader	-98 177	-110 895

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
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
Årets anskaffningar		
Standardförbättring (fönster)	2 329 500	0
	2 329 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 909 379	11 379 415
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 790 566	-1 761 595
Anslutningsavgifter	-145 944	-137 360
Tillkommande utgifter	-3 300 144	-3 140 683
Markanläggningar	-53 457	-33 411
	-5 290 111	-5 073 048
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-28 971	-28 971
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-8 585	-8 585
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-202 169	-159 461
Årets avskrivning markanläggningar	-20 046	-20 046
	-259 771	-217 063
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 549 882	-5 290 112
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 359 497	6 289 767
Varav		
Byggnader	1 077 564	1 106 535
Mark	80 000	80 000
Anslutningsavgifter	274 715	283 300
Tillkommande utgifter	6 800 257	4 672 926
Markanläggningar	126 960	147 007

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

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg, installationer	362 600	362 600
	362 600	362 600
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg, installationer	93 760	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	456 360	362 600

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg, Installationer	-104 603	-40 843
	- 104 603	- 40 843

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 73 136	- 63 760
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 177 739	- 104 603

Restvärde enligt plan vid årets slut

	278 621	257 997
--	----------------	----------------

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ventilation	8 944 630	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	8 944 630	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 145	0
Förutbetalda försäkringspremier	44 122	39 330
Förutbetalt förvaltningsarvode	241 868	230 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 669	26 904
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	325 804	297 067

Not 11 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	408 623	405 914
Transaktionskonto Swedbank	2 607 826	5 235 275
Summa kassa och bank	3 016 449	5 641 189

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	24 257 643	17 559 495
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 527 643	-3 181 602
Långfristig skuld vid årets slut	11 730 000	14 377 893

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-12-01	170 000,00	0,00	40 000,00	130 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2023-08-15	0,00	7 000 000,00	52 500,00	6 947 500,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2023-07-11	2 940 610,00	0,00	60 860,00	2 879 750,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-01-30	2 478 885,00	0,00	28 492,00	2 450 393,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2025-03-01	11 970 000,00	0,00	120 000,00	11 850 000,00
Summa			17 559 495,00	7 000 000,00	301 852,00	24 257 643,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen fyra lån som ska villkorsändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 319 352 kr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	54 004	7 112
Upplupna elkostnader	9 654	6 800
Upplupna vattenavgifter	7 701	7 474
Upplupna värmekostnader	21 880	20 872
Upplupna kostnader för renhållning	5 132	10 987
Upplupna revisionsarvoden	6 500	11 500
Upplupna styrelsearvoden	105 561	110 673
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 498	287 759
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 930	463 177

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	24 545 000	24 545 000


Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

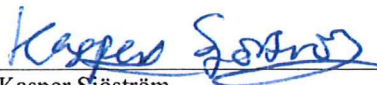
Styrelsens underskrifter

2023-10-23

Linköping den



Anton Thomasson



Kasper Sjöström



Ann-Britt Holmgren



Lukas Söderholm



Mathias Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

27, 10-23, 21/10-23



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Karl-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

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

Linköping 27 oktober 2023

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 2022-07-01 – 2023-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts 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 21/10 2023



Karl-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor

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 skuldtyngd 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 planenliga 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

