
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 30
Org nr: 716406-8178



Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 30

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus nr 30 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



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 30 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-04-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 460 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 199 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Körsångaren 1, Körledaren 1 och 2 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 131 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979/80. Fastigheternas adress är Lindeborgsgatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättsförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gällde i 10 år t.o.m. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 782 580 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	40
4 rum och kök	30
5 rum och kök	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Garageplatser	133
P-platser	36

Total tomtarea	38 330 m ²
Total bostadsarea	13 041 m ²
Total lokalarea	1 330 m ²

Årets taxeringsvärde	143 089 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	143 089 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Grönyteskötsel	Riksbyggen
Data, tv & telefoni	Telia Sonera

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 971 tkr och planerat underhåll för 1 031 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 362 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 234 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 79 116 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 8 791 tkr (612 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 362 tkr (234 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av loftgångskonsoller	2010/11
Målning	2012/13
Hängrännor, stuprör	2013
Kulvertar	2012/13/14/15
Målning kupor och vindskivor	2014
Inklädnad ventilationshuvar	2014
Markarbete cykelparkering	2014
Gemensamma utrymmen	2015
Byte takfläktar	2015
Huskropp utvändigt, plåtarbeten	2015
Asfaltering	2015
Uppfräschning styrelserum	2016
Byte stolparmaturer	2016
Omfogning fasad	2016
Byte ledningar i mark	2016
Tilläggsisolering	2017
Byte av fjärrvärmväxlar	2017
Spolning och filmning av ledningar	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
VA-utredning	716 218
Fasad	75 115
Nollställning av gårdar	200 500
Ramp p-däck	38 936

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omfogning fasad	2023	Under projektering.
Byte av takfönster	2023	Under projektering.
Måla träpanel och betong	2023	Under projektering
Underhåll av tak	2023	Under projektering
Underhåll av loftgångar	2023	Under projektering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Lindkvist	Ordförande	2022
Anna Karin Apelgren	Vice ordförande	2023
Alfonso Letelier	Ledamot	2022
Jan-Erik Andersson	Ledamot	2023
Wiktoria Baranowska	Ledamot	2022
Pierre Kullberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Lindström	Suppleant	2023
Mikael Olsson	Suppleant	2023
Timmy Ek	Suppleant	2022
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2022
Jan Wojnicki	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Kotte	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Nilsson	2022
Tony Rosenlöv	2022

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 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

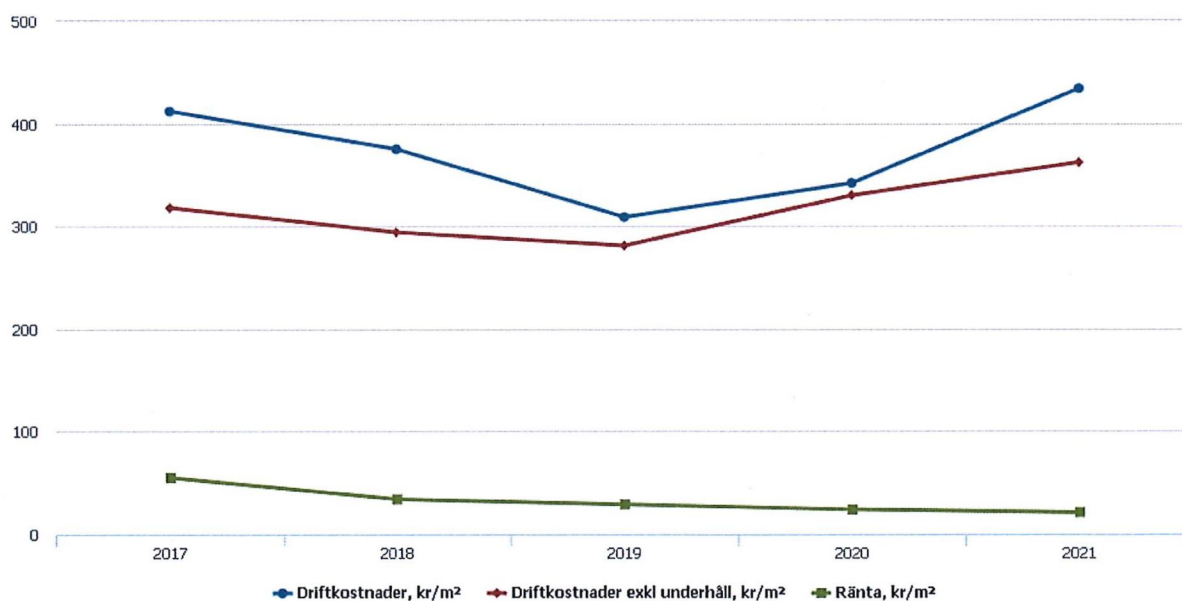
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 062	9 864	9 805	9 322	9 643
Resultat efter finansiella poster	1 739	3 103	3 683	2 652	1 606
Årets resultat	1 739	3 103	3 683	2 652	1 606
Resultat exklusive avskrivningar	2 199	3 562	4 113	3 032	1 989
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	234	216	220	223	181
Balansomslutning	39 786	37 712	43 557	39 275	39 638
Kassaflöde, indirekt metod	2 035	-5 609	4 751	-730	386
Soliditet %	54	52	38	33	26
Likviditet %	472	497	558	590	560
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	606	603	591	591
Bränsletillägg, kr/m ²	116	116	116	116	116
Driftkostnader, kr/m ²	434	342	309	375	412
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	362	330	281	294	318
Ränta, kr/m ²	21	24	29	34	55
Underhållsfond, kr/m ²	1 053	891	687	544	347
Lån, kr/m ²	1 135	1 152	1 717	1 911	2 144



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: 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	2 737 964	12 806 880	1 072 640	3 102 973
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 102 973	-3 102 973
Reservering underhållsfond		3 362 000	-3 362 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 030 768	1 030 768	
Årets resultat				1 738 823
Vid årets slut	2 737 964	15 138 112	1 844 381	1 738 823

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 175 613
Årets resultat	1 738 823
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 362 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 030 768
Summa	3 583 204

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 583 204**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 061 664	9 863 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	279 284	234 864
Summa rörelseintäkter		10 340 948	10 098 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 234 340	-4 913 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 484 818	-1 127 923
Personalkostnader	Not 6	-161 536	-166 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 320	-458 705
Summa rörelsekostnader		-8 341 013	-6 666 574
Rörelseresultat		1 999 935	3 431 912
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 864	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 394	20 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-298 369	-349 150
Summa finansiella poster		-261 111	-328 940
Resultat efter finansiella poster		1 738 823	3 102 973
Årets resultat		1 738 823	3 102 973

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 112 078	28 492 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	772 110	658 726
Summa materiella anläggningstillgångar		28 884 188	29 150 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	196 500	196 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		196 500	196 500
Summa anläggningstillgångar		29 080 688	29 347 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	47 301	0
Övriga fordringar	Not 15	102 742	106 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	911 104	649 833
Summa kortfristiga fordringar		1 061 147	756 505
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 643 935	7 608 659
Summa kassa och bank		9 643 935	7 608 659
Summa omsättningstillgångar		10 705 082	8 365 164
Summa tillgångar		39 785 771	37 712 390

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 737 964	2 737 964	
Fond för yttre underhåll	15 138 112	12 806 880	
Summa bundet eget kapital	17 876 076	15 544 844	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 844 381	1 072 640	
Årets resultat	1 738 823	3 102 973	
Summa fritt eget kapital	3 583 204	4 175 613	
Summa eget kapital	21 459 280	19 720 457	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 060 244	16 310 244
Summa långfristiga skulder		16 060 244	16 310 244
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	250 000	250 000
Leverantörsskulder	Not 19	528 675	171 666
Övriga skulder	Not 20	1 058	1 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 486 513	1 258 076
Summa kortfristiga skulder		2 266 247	1 681 689
Summa eget kapital och skulder		39 785 771	37 712 390

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 738 823	3 102 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	460 320	458 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 199 143	3 561 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-304 642	61 359
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	584 558	-832 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 479 058	2 790 740
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-193 782	-284 663
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-193 782	-284 663
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-8 115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-8 115 000
Årets kassaflöde	2 035 276	-5 608 923
Likvidamedel vid årets början	7 608 659	13 217 582
Likvidamedel vid årets slut	9 643 935	7 608 659
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	116

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 102 556	7 904 514
Hyror, garage	432 300	432 300
Hyror, p-platser	19 200	19 200
Bränsleavgifter, bostäder	1 507 608	1 507 608
Summa nettoomsättning	10 061 664	9 863 622

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	113 184	113 184
Övriga ersättningar	20 201	16 712
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Övriga rörelseintäkter	91 150	25 783
Försäkringsersättningar	54 748	78 469
Summa övriga rörelseintäkter	279 284	234 864

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 030 768	-164 979
Reparationer	-971 376	-518 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 019	-204 089
Tomträttsavgäld	-782 580	-782 580
Försäkringspremier	-175 530	-153 301
Kabel- och digital-TV	-113 198	-118 457
Återbäring från Riksbyggen	12 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 363	-14 054
Serviceavtal	-22 423	-60 238
Obligatoriska besiktningar	-47 696	-14 438
Snö- och halkbekämpning	-75 729	-4 444
Statuskontroll	-20 528	-3 425
Förbrukningsinventarier	-124 055	-147 159
Fordons- och maskinkostnader	-2 027	-4 086
Vatten	-435 442	-396 877
Fastighetsel	-391 986	-253 100
Uppvärmning	-1 588 594	-1 396 182
Sophantering och återvinning	-242 989	-226 247
Förvaltningsarvode drift	-5 838	-450 455
Summa driftskostnader	-6 234 340	-4 913 012

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-20 246	0
Förvaltningsarvode administration	-1 197 556	-916 746
Hyra inventarier & verktyg	-4 762	-4 484
IT-kostnader	-15 501	-1 641
Arvode, yrkesrevisor	-18 000	-17 788
Övriga förvaltningskostnader	-18 222	-20 430
Kreditupplysningar	-4 835	-1 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 839	-19 330
Representation	-13 399	-6 209
Telefon och porto	0	-7 157
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-5 502	-5 502
Konsultarvoden	-156 086	-124 356
Bankkostnader	-2 180	-2 180
Summa övriga externa kostnader	-1 484 818	-1 127 923

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-16 971	-19 034
Styrelsearvoden	-72 800	-77 450
Sammanträdesarvoden	-29 500	-22 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 230	-19 620
Pensionskostnader	-729	0
Övriga personalkostnader	-900	0
Sociala kostnader	-30 407	-28 331
Summa personalkostnader	-161 536	-166 935

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-379 922	-379 922
Avskrivning Maskiner och inventarier	-80 397	-78 782
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-460 320	-458 705

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning av andelar Riksbyggens Intresseförening Södra & Mellersta Skåne	18 864	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 864	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning av andelar Riksbyggen	18 252	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	141	329
Övriga ränteintäkter	0	19 881
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 394	20 210

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-297 817	-348 840
Övriga räntekostnader	-552	-310
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-298 369	-349 150

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 403 820	38 403 820
Värdehöjande åtgärder	7 408 702	7 408 702
	45 812 522	45 812 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 812 522	45 812 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 911 820	-9 531 897
Värdehöjande åtgärder	-7 408 702	-7 408 702
	-17 320 522	-16 940 599
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-379 922	-379 922
	-379 922	-379 922
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 700 444	-17 320 521
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 112 078	28 492 000
Varav		
Byggnader	28 112 078	28 492 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	141 400 000	141 400 000
Lokaler	1 689 000	1 689 000
Totalt taxeringsvärde	143 089 000	143 089 000
<i>varav byggnader</i>	<i>104 689 000</i>	<i>104 689 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 400 000</i>	<i>38 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 599 119	1 314 456
	1 599 119	1 314 456
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	193 782	284 663
	193 782	284 663
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 792 901	1 599 119
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-940 393	-861 611
	-940 393	-861 611
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-80 397	-78 782
	-80 397	-78 782
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	772 110	658 726
Varav		
Maskiner och inventarier	772 110	658 726

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar Riksbyggen	196 500	196 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	196 500	196 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1	0
Kundfordringar	47 300	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	47 301	0

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	21 144	25 074
Skattekonto	81 598	81 598
Summa övriga fordringar	102 742	106 672

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	181 147	175 530
Förutbetalt förvaltningsarvode	304 908	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 459	9 459
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	716	591
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 202	72 963
Förutbetald tomträttsavgäld	391 672	391 290
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	911 104	649 833

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	5 576	5 422
Bankmedel SBAB	6 120 807	6 094 931
Transaktionskonto	3 517 552	1 508 306
Summa kassa och bank	9 643 935	7 608 659

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	16 310 244	16 560 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 060 244	16 310 244

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,72%	2023-10-25	6 712 064	0	200 000	6 512 064
SBAB	1,77%	2023-12-08	3 184 580	0	50 000	3 134 580
SBAB	1,92%	2024-05-20	6 663 600	0	0	6 663 600
Summa			16 560 244	0	250 000	16 310 244

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 060 244 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	486 690	166 101
Ej reskontraförda leverantörsskulder	41 985	5 565
Summa leverantörsskulder	528 675	171 666

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 058	1 947
Summa övriga skulder	1 058	1 947

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 811	27 097
Upplupna räntekostnader	20 929	21 245
Upplupna driftskostnader	988	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	129 590	0
Upplupna elkostnader	58 987	25 146
Upplupna värmekostnader	245 575	225 692
Upplupna kostnader för renhållning	20 922	14 413
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	112 530	105 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 390	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	847 791	821 463
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 486 513	1 258 076

Not Ställda säkerheter**2021-12-31****2020-12-31**

Fastighetsinteckningar

35 667 000

35 667 000

Not Eventualförpliktelser

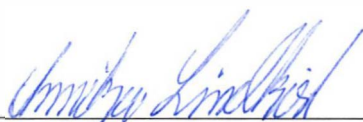
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

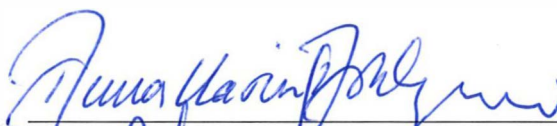
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Ort och datum



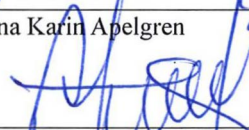
Annika Lindkvist



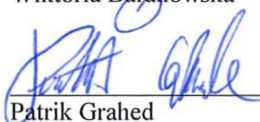
Anna Karin Apelgren



Wiktoria Baranowska



Alfonso Letelier



Patrik Grahed

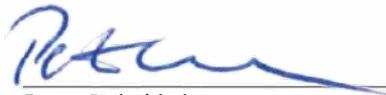
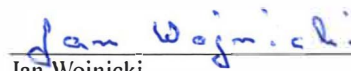


Jan-Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-04-20

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisorJan Wojnicki
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 30, org. nr 716406-8178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 30 för år 2021.

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 2021 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 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. Risker 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 30 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2022-04-20

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Jan Wojnicki
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

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.