

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Malmsjödalen  
Org nr: 716418-6111



## Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Malmsjödalen  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 36%. I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 697 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns åtta byggnader med 58 lägenheter, varav fyra uppfördes 2011 efter ombyggnad av förskolelokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Ringvägen 21-137 i Grödinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	26
3 rum och kök	24
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garageplatser	32
Antal p-platser	35

Total tomtarea	14 102 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 900 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	480 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	51 491 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 491 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
08 Tvättstugeteknik AB	Tvättstugeutrustning
Husby Entreprenad AB	Snöröjning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband
Annorlunda trädgårdar	Trädgårdsskötsel
Samhall AB	Trädgårdsskötsel

#### 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 123 tkr och planerat underhåll för 82 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 till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 789 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader, portar, dörrar	2015
Tvättmaskin	2016
Takreovering	2016
Takreovering, fönsterbleck	2017
Anläggning lekplats	2017
Tvättstugeutrustning och byte matta i tvättstuga	2018
Gatubelysning, strålkastare mm	2018
Oljning staket, balkonger mm	2018
Cykelparkering, byte vipport	2018
Ledstänger med fästen	2019
Målning fasader mm	2019
Byte tvättmaskin	2019
Beskärning träd mm	2019, 2020
Målning mm räcken	2020
Installationer, ventilationsrensning, byte golvbrunn	2021
Huskropp utvändigt, tak – byte tegelpannor, målning mm	2021
Markytor, montering gräsarmering	2021
Utbyte av stamventiler	2022
Utbyte av VVC-pump	2022
Utbyte av termostater	2022
Installation avgasare	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Underhållsspolning spillvattenavlopp	81 704

Planerat underhåll	År
Målning fasad och dörrar på kvartershuset	2024
Byte FTX ventilation i fyra lägenheter	2024
Byta undercentral inklusive reglersystem	2025
Byte fönster och fönsterdörrar	2026



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Pelarhagen	Ordförande	2024
Hans Eklund	Vice ordförande	2024
Karolina Nowak	Sekreterare	2025
Lena Högberg	Ledamot	2025
Magnus Winterfell	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Yvonne Magnusson	Suppleant	2025
Petra Söderström	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Monica Aggefors	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Susanna König	2024

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 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 460 436	3 268 916	3 212 385	3 092 198	3 088 404
Årets resultat	391 320	28 022	656 950	875 274	-47 732
Soliditet %	53	52	52	51	49
Likviditet %	36	32	31	26	359
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	858	809	796	764	762
Driftkostnader kr/kvm	441	540	397	310	513
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	387	369	287	322
Energikostnad kr/kvm	198	199	184	165	165
Underhållsfond kr/kvm	1 148	986	969	826	600
Reservering till underhållsfond kr/kvm	180	170	171	249	92
Sparande kr/kvm	178	240	258	302	259
Ränta kr/kvm	144	51	28	37	39
Skuldsättning kr/kvm	3 264	3 339	3 414	3 488	3 562
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 666	3 750	3 834	3 918	4 001
Räntekänslighet %	4,3	4,6	4,8	5,1	5,2

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.



### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 360 764	6 393 246	4 319 045	4 786 201	28 022
Disposition enl. årsstämmobeslut				28 022	-28 022
Reservering underhållsfond			789 000	-789 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-81 704	81 704	
Årets resultat					344 544
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 360 764</b>	<b>6 393 246</b>	<b>5 026 341</b>	<b>4 106 927</b>	<b>344 544</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 814 223
Årets resultat	344 544
Årets fondreservering enligt stadgarna	-789 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 704
<b>Summa</b>	<b>4 451 471</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 451 471**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 460 436	3 268 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 628	30 581
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 504 064</b>	<b>3 299 497</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 933 573	-2 364 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 850	-262 157
Personalkostnader	Not 6	-111 423	-102 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-352 574	-351 607
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 634 419</b>	<b>-3 080 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>869 645</b>	<b>219 078</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		350	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 936	31 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 387	-224 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-525 100</b>	<b>-191 056</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>344 544</b>	<b>28 022</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>344 544</b>	<b>28 022</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	26 865 404	27 214 108
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	31 928	35 798
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 897 332</b>	<b>27 249 906</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	17 500	17 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 500</b>	<b>17 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 914 832</b>	<b>27 267 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 050	-757
Övriga fordringar	Not 11	2 012 117	11 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 362	131 288
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 128 429</b>	<b>142 414</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 217 782	4 761 124
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 217 782</b>	<b>4 761 124</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 346 212</b>	<b>4 903 538</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 261 043</b>	<b>32 170 944</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	7 754 010	7 754 010	
Fond för yttre underhåll	5 026 341	4 319 045	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 780 351</b>	<b>12 073 055</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 106 927	4 786 201	
Årets resultat	344 544	28 022	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 451 471</b>	<b>4 814 223</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 231 822</b>	<b>16 887 278</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 298 423	14 626 338
Leverantörsskulder		155 906	88 397
Skatteskulder		12 330	9 065
Övriga skulder	Not 15	16 177	15 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	546 386	543 960
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 029 222</b>	<b>15 283 667</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 261 043</b>	<b>32 170 944</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	344 544	28 022
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	352 574	351 607
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>697 119</b>	<b>379 629</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)*	-1 986 015	-4 686
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	73 470	-17 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 215 427</b>	<b>357 745</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-327 915	-326 619
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-327 915</b>	<b>-326 619</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 543 342</b>	<b>31 126</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 761 124</b>	<b>4 729 998</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 217 782</b>	<b>4 761 124</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Föreningen har under räkenskapsåret placerat 2 mkr på ett räntebärande placeringskonto (4,06% ränta) på en bindningstid på 1 år, hos SBAB. Dessa klassas inte som likvida medel i årsredovisningen, se not 11.



# 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	115
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 799 564	2 666 100
Hyror, garage	78 000	78 600
Hyror, p-platser	38 400	36 850
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 263	-555
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 510	-2 939
Bränsleavgifter, bostäder	530 028	490 860
Elavgifter	18 217	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 460 436</b>	<b>3 268 916</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	10 660	11 026
Erhållna statliga bidrag	26 067	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	19 555
Försäkringsersättningar	5 701	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>43 628</b>	<b>30 581</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-81 704	-670 567
Reparationer	-123 182	-54 511
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 072	-99 012
Försäkringspremier	-52 023	-51 393
Kabel- och digital-TV	-129 343	-119 199
Pcb/Radonsanering	0	-15 625
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 400
Obligatoriska besiktningar	-59 570	-4 375
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 699
Snö- och halkbekämpning	-193 072	-158 826
Statuskontroll	-7 125	-2 313
Förbrukningsinventarier	-6 754	-11 592
Vatten	-172 651	-163 056
Fastighetsel	-109 398	-174 353
Uppvärmning	-584 878	-535 259
Sophantering och återvinning	-152 308	-131 240
Förvaltningsarvode drift	-160 492	-173 484
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 933 573</b>	<b>-2 364 104</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-167 346	-182 343
IT-kostnader	0	-3 429
Arvode, yrkesrevisorer	-32 000	-27 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 898	-20 680
Kreditupplysningar	-374	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 075	-7 473
Medlems- och föreningsavgifter	-1 450	-2 900
Köpta tjänster	-4 589	0
Bankkostnader	-2 722	-2 100
Övriga externa kostnader	-2 395	-16 049
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-236 850</b>	<b>-262 157</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-50 250	-48 000
Sammanträdesarvoden	-13 300	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 000	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-3 500
Övriga personalkostnader	-2 400	0
Sociala kostnader	-20 473	-21 051
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-111 423</b>	<b>-102 551</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-348 704	-348 704
Avskrivning Installationer	-3 870	-2 903
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-352 574</b>	<b>-351 607</b>





**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 263 320	29 263 320
Mark	510 000	510 000
Tillkommande utgifter	5 868 634	5 868 634
	<b>35 641 954</b>	<b>35 641 954</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 641 954</b>	<b>35 641 954</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 427 846	-8 079 141
	<b>-8 427 846</b>	<b>-8 079 141</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-348 704	-348 704
	<b>-348 704</b>	<b>-348 704</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 776 550</b>	<b>-8 427 846</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>26 355 404</b>	<b>27 214 108</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	26 355 404	27 214 108
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	1 091 000	1 091 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 491 000</b>	<b>51 491 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>38 343 000</i>	<i>38 343 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 148 000</i>	<i>13 148 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	38 700	0
	<b>38 700</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	38 700
	<b>0</b>	<b>38 700</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 700</b>	<b>38 700</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-2 903	0
	<b>-2 903</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-3 870	-2 903
	<b>-3 870</b>	<b>-2 903</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-6 773	-2 903
	<b>-6 773</b>	<b>-2 903</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 773</b>	<b>-2 903</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 928</b>	<b>35 798</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	31 928	35 798

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	17 500	17 500
	<b>17 500</b>	<b>17 500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	12 117	11 883
Placeringskonto SBAB	2 000 000	0
	<b>2 012 117</b>	<b>11 883</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	20 244	0
Förutbetalda försäkringspremier	55 586	52 023
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 532	42 844
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	32 322
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 099
	<b>117 362</b>	<b>131 288</b>



**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 262 501	3 771 234
Transaktionskonto	952 282	986 890
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 217 782</b>	<b>4 761 124</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 298 423	14 626 338
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-329 297	-326 619
Kortfristig del av inteckningslån	-13 969 126	-14 299 719
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,98%	2024-05-02	4 257 139,00	0,00	171 000,00	4 086 139,00
SBAB	4,95%	2024-10-16	3 926 691,00	0,00	140 000,00	3 786 691,00
SBAB	4,96%	2024-01-17	6 442 508,00	0,00	16 915,00	6 425 593,00
<b>Summa</b>			<b>14 626 338,00</b>	<b>0,00</b>	<b>327 915,00</b>	<b>14 298 423,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 329 297 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig. Föreningens tre lån har villkorsändringsdagar under år 2024 (nästkommmande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 907	15 907
Skuld för moms	270	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 177</b>	<b>15 907</b>



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	22 387	22 132
Upplupna driftskostnader	41 060	40 288
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 905	2 175
Upplupna elkostnader	11 080	31 720
Upplupna värmekostnader	89 703	82 582
Upplupna kostnader för renhållning	1 852	0
Upplupna revisionsarvoden	28 125	0
Upplupna styrelsearvoden	70 000	67 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 274	270 687
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>546 386</b>	<b>543 960</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 689 000	28 689 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Göran Pelarhagen

\_\_\_\_\_  
Hans Eklund

\_\_\_\_\_  
Lena Högberg

\_\_\_\_\_  
Karolina Nowak

\_\_\_\_\_  
Magnus Winterfell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

\_\_\_\_\_  
Susanna König  
Revisorssuppleant



# Verifikat

Transaktion 09222115557514522398

## Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Malmsjödalen  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2024-04-05 12:10:20 CEST (+0200) av Simon  
Olsson (SO)  
Färdigställt 2024-04-10 10:53:42 CEST (+0200)

## Initierare

Simon Olsson (SO)  
Riksbyggen  
simon.x.olsson@riksbyggen.se

## Signerare

Göran Pelarhagen (GP)  
pelarhagen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖRAN PELARHAGEN"  
Signerade 2024-04-05 12:13:13 CEST (+0200)

Hans Eklund (HE)  
hans.eklund15@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS EKLUND"  
Signerade 2024-04-05 12:37:47 CEST (+0200)

Karolina Nowak (KN)  
nowaco@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karolina Florence Agata Nowak"  
Signerade 2024-04-08 11:31:02 CEST (+0200)

Lena Högberg (LH)  
lenahogberg61@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENA HÖGBERG"  
Signerade 2024-04-08 19:23:38 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514522398

Magnus Winterfell (MW)

*Magnus.Winterfell@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS WINTERFELL"

Signerade 2024-04-05 13:28:02 CEST (+0200)

Susanna König (SK)

*sussi\_109@yahoo.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANNA KÖNIG"

Signerade 2024-04-09 17:35:15 CEST (+0200)

Katrine Elbra (KE)

*katrine.elbra@kpmg.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATRINE ELBRA"

Signerade 2024-04-10 10:53:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen, org. nr 716418-6111

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen för år 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den revisorssuppleantens ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Malmsjödalen för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Susanna König  
Revisorssuppleant



# Verifikat

Transaktion 09222115557514838680

## Dokument

Revisionsberättelse 2023 RB Brf Malmsjödalen  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-04-10 09:02:06 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)  
Färdigställt 2024-04-10 10:54:14 CEST (+0200)

## Initierare

Simon Olsson (SO)  
Riksbyggen  
simon.x.olsson@riksbyggen.se

## Signerare

Susanna König (SK)  
sussi\_109@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANNA KÖNIG"  
Signerade 2024-04-10 10:44:04 CEST (+0200)

Katrine Elbra (KE)  
katrine.elbra@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATRINE ELBRA"  
Signerade 2024-04-10 10:54:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# 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 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.

---

# RB BRF Malmsjödalen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Malmsjödalen 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](http://www.riksbyggen.se)

