

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Cortado
Org. nr: 769616–2143



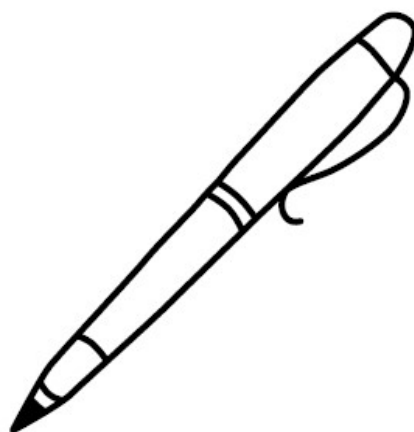
Styrelsens ord

Förvaltningsberättelse Brf Cortado

Verksamhetsåret har präglats av effekter från världshändelser, främst av makroekonomiska förändringar som påverkat samhället i stort. Ur ett ekonomiskt perspektiv har ränteförändringar och höjda priser stått i fokus och slutsatsen kan dras att vi befinner oss i en föränderlig tid med skiftat normalläge. Som en följd av ovan ändrade förutsättningar har kostnader ökat vilket medfört att styrelsen beslutat att genomföra avgiftshöjning om 7,5% per januari 2024. Föreningen har fortsatt god ekonomi där intäkter och kostnader löpande utvärderas för att självkostnadsprincipen ska efterlevas.

Föreningen har fortsatt god likviditet och i juni 2023 beslutade styrelsen att genomföra en extra amortering om 500 tusen kronor på ett av föreningens lån i samband med att räntan förhandlades och bands om. Det förändrade ränteläget är en faktor i avgiftsförändringarna då räntekostnaderna ökat i takt med att ett tidigare bundet lån löpt ut. I föreningens lokal på Allétorget 14 har en ny hyresgäst flyttat in under året och verksamheten drog igång strax innan årsskiftet 2023/2024.

Under året har styrelsen bland annat genomfört arbete för att plantera klättrväxter vid föreningens pergolor på innergården. Föreningens tv- och bredbandsavtal omförhandlades och beslut togs av stämman att byta leverantör och enbart inneha gemensamt bredbandsavtal med Ownit (tidigare Comhem). Skiftet sker under våren 2024. Plattsättning har skett på innergården vid dörr för utpassering från cykelförrådet på markplan, detta för att undvika skador på gräsmattan.

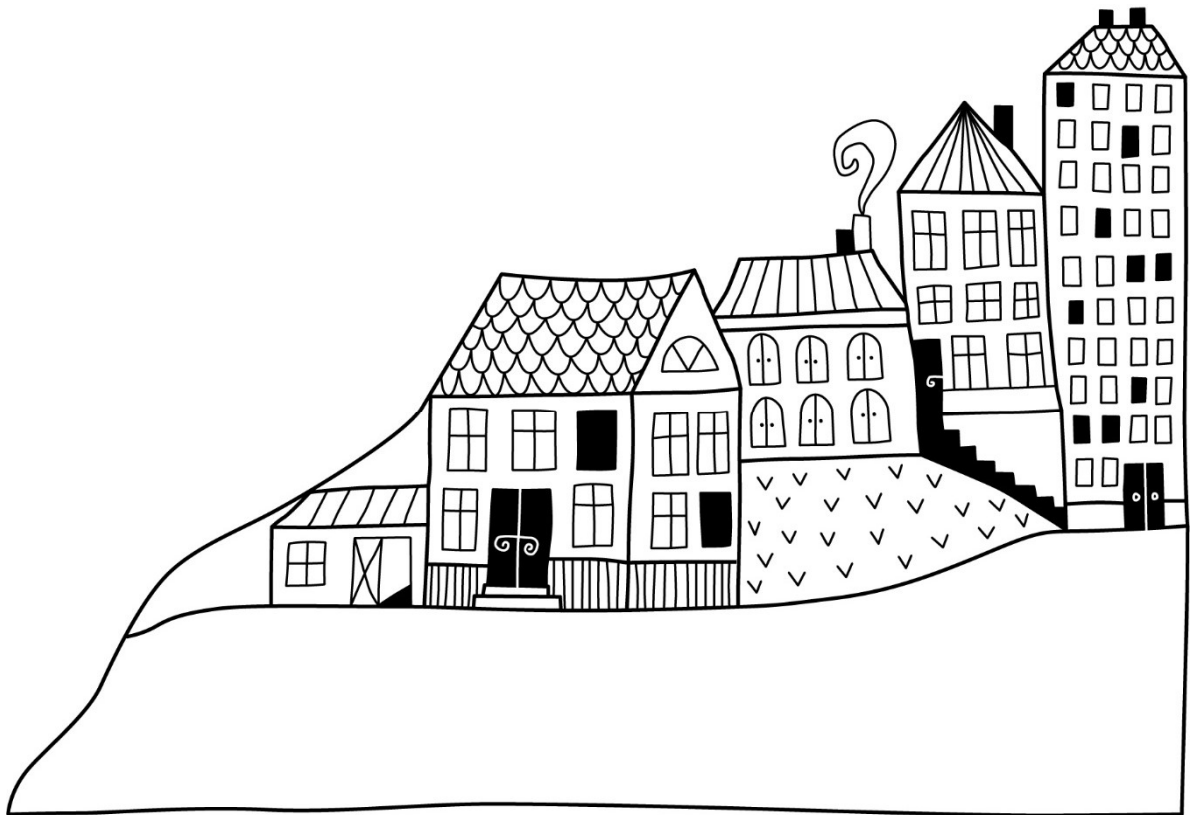


Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Cortado får härmed avge 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-18. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-17.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket på grund av sina lokaler, avdrag på momsen för kostnader hänförliga till driften av lokalerna sker enligt fastställd schablon.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkors ändras under 2024, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 863 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frigg 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader. Fastigheten består av ett flerfamiljshus med 70 lägenheter och ett flerfamiljshus med 8 så kallade "town house". I byggnaderna finns totalt 78 lägenheter.

Adressen är: Allétorget 2–14, Friggs Gränd 5A-E, 7 samt Hyllie Allé 17–19, 215 33 Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-----------|
| 1 rum och kök | 9 |
| 2 rum och kök | 27 |
| 3 rum och kök | 32 |
| 4 rum och kök | 10 |
| Summa | 78 |



Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|---|
| Antal lokaler | 4 | Den tidigare gemensamhetslokalen omvandlades till hyreslokal under 2020 |

Föreningen har fyra lokaler i markplan som de hyr ut till företag med momsregistrerad verksamhet. Riksbyggen har i samband med tecknande av entreprenadavtal åtagit sig att garantera lokalhyrorna enligt ekonomiska planen under 5 års tid.

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 2 590 m ² |
| Total bostadsarea (bostadsrätt) | 5 159 m ² |
| Total lokal area (hyresrätt) | 262 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 181 907 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 181 907 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellarsta 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 |
|---|-------------------------------------|
| Riksbyggen | Förvaltning (totalavtal) |
| Luleå Energi | El |
| KONE AB samt Kalea/Cibes för trapphissarna | Hissar (service och larmmottagning) |
| Tele 2 | Bredband / Kabel-tv |
| Stena Recycling AB samt VA SYD | Sophämtning |
| Berendsen | Entrémattor |
| Volvo on Demand / Klostergårdens Cykelservice | Cykelpool/Bilpool |
| E.ON | elnät och fjärrvärme |
| Klottrets fiende | Sopkärlstvätt och snöberedskap |
| Dekra | Hissbesiktning |
| Säkerhetsteknik AB | Service dörrautomatik |
| Brandservice syd | Brandservice |
| Avarn | Parkeringsövervakning |
| ViaProtect | Hjärtstartare |
| APCOA | Parkering |

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 319 tkr och planerat underhåll för 178 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.

Föreningens underhållsplan visar på en evig underhållskostnad på 2 003 000 kr per år respektive 470 000 kr på en 30-årskostnad.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts till 30-årskostnad eller 470 000 kr. Därutom styrelsen förslår en extra reservering till underhållsfonden på 614 200 kr som i totalt motsvarar 200 kr/kvm per år.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---|---------|
| Gemensamma utrymmen (<i>nya källardörr</i>) | 46 750 |
| Installationer (<i>Obligatorisk ventilationskontroll OVK</i>) | 131 723 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Oscar Hinton | Ordförande | 2024 |
| Robert Eberhardt | Ledamot | 2025 |
| Linnea Bohlen | Ledamot | 2024 |
| Ida Bergström | Ledamot | 2024 |
| Stefan Lindblad | Ledamot | 2025 |
| Hanna Souresrafil | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Ing-Marie Overgaard | Suppleant | 2025 |
| Peter Tyborn | Suppleant | 2024 |
| Sandeep Nambiar | Suppleant | 2025 |
| Annie Friberg | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Ernst& Young Ab | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Rasmus Brink Nilsson | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Alexander Reuter | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Analya Gomez Rojo (sammanställande) | 2024 |
| Maria Zasacki | 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 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna under året med 5% höjning fr.o.m. 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

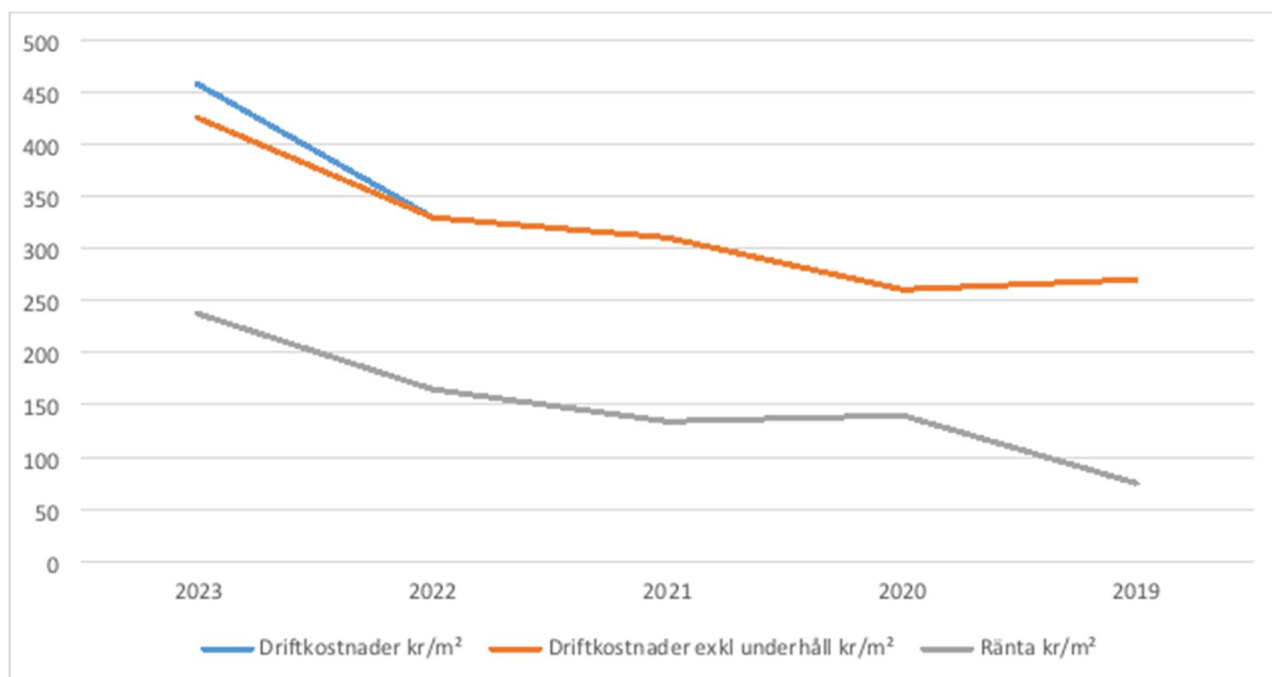
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning* | 4 955 | 4 236 | 4 144 | 4 440 | 2 421 |
| Rörelsens intäkter | 5 450 | 4 459 | 4 389 | 4 884 | 3 153 |
| Resultat efter finansiella poster* | -848 | -699 | -490 | 271 | -387 |
| Årets resultat | -848 | -699 | -490 | 271 | -387 |
| Resultat exkl. avskrivningar | 863 | 1 011 | 1 220 | 1 961 | 740 |
| Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond | 393 | 498 | 739 | 877 | 533 |
| Balansomslutning | 234 439 | 235 918 | 239 257 | 240 652 | 240 110 |
| Årets kassaflöde | 191 | -1 451 | 724 | 1 791 | -64 864 |
| Soliditet %* | 71 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| Likviditet % | 6 | 15 | 14 | 179 | 115 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 79 | 86 | 85 | 84 | 76 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 832 | 727 | 712 | 782 | 465 |
| Driftkostnader kr/kvm | 457 | 329 | 310 | 261 | 269 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 424 | 329 | 310 | 261 | 269 |
| Energikostnad kr/kvm* | 255 | 199 | 193 | 154 | 92 |
| Underhållsfond kr/kvm | 692 | 533 | 327 | 238 | 38 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 87 | 95 | 89 | 200 | 38 |
| Sparande kr/kvm* | 192 | 187 | 225 | 362 | 136 |
| Ränta kr/kvm | 237 | 165 | 134 | 139 | 74 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 12 545 | 12 727 | 13 185 | 13 274 | 13 352 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 13 182 | 13 373 | 13 854 | 13 948 | 14 030 |
| Räntekänslighet %* | 15,8 | 18,0 | 19,1 | 17,6 | 30,2 |

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2023 innebär förlust. Som i alla nybyggda föreningar, förlusten beror främst på de höga avskrivningskostnaderna.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter samt avsättning i underhållsfonden som ligger i nivå med underhållsplanens krav på sitt långsiktiga sparande.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 167 440 000 | 0 | 0 | 2 888 067 | -3 494 269 | -699 284 |
| Extra reservering för underhåll | | | | 571 200 | -571 200 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -699 284 | 699 284 |
| Reservering underhållsfond | | | | 470 000 | -470 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -178 473 | 178 473 | |
| Årets resultat | | | | | | -848 052 |
| Vid årets slut | 167 440 000 | 0 | 0 | 3 750 794 | -5 056 280 | -848 052 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 764 754 |
| Årets resultat | -848 052 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -470 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 178 473 |
| Summa | -5 904 333 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|--------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden, se sidan 4 | -614 200 |
| Att balansera i ny räkning i kr | - 6 518 533 |

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 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 954 791 | 4 236 264 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 495 622 | 222 582 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 450 413 | 4 458 846 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 479 072 | -1 781 838 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -738 718 | -696 086 |
| Personalkostnader | Not 6 | -107 433 | -98 953 |
| Askrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 710 782 | -1 710 782 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 036 004 | -4 287 660 |
| Rörelseresultat | | 414 409 | 171 186 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 2 340 | 11 232 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 20 728 | 13 767 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -1 285 529 | -895 469 |
| Summa finansiella poster | | -1 262 461 | -870 471 |
| Resultat efter finansiella poster | | -848 052 | -699 284 |
| Årets resultat | | -848 052 | -699 284 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 232 256 976 | 233 967 758 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 232 256 976 | 233 967 758 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 12 | 117 000 | 117 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 117 000 | 117 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 232 373 976 | 234 084 758 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 132 566 | 98 148 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 25 028 | 34 870 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 140 931 | 124 214 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 298 525 | 257 232 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 1 766 077 | 1 575 515 |
| Summa kassa och bank | | 1 766 077 | 1 575 515 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 064 602 | 1 832 747 |
| Summa tillgångar | | 234 438 578 | 235 917 504 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 167 440 000 | 167 440 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 3 750 794 | 2 888 067 | |
| Summa bundet eget kapital | 171 190 794 | 170 328 067 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -5 056 281 | -3 494 269 | |
| Årets resultat | -848 052 | -699 284 | |
| Summa fritt eget kapital | -5 904 333 | -4 193 554 | |
| Summa eget kapital | 165 286 461 | 166 134 513 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 33 743 420 | 57 686 595 |
| Summa långfristiga skulder | | 33 743 420 | 57 686 595 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 34 264 568 | 11 304 161 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 272 673 | 62 049 |
| Skatteskulder | Not 18 | 3 389 | 13 752 |
| Övriga skulder | Not 19 | 131 652 | 106 180 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 736 415 | 610 255 |
| Summa kortfristiga skulder | | 35 408 697 | 12 096 396 |
| Summa eget kapital och skulder | | 234 438 578 | 235 917 504 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -848 052 | -699 284 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 710 782 | 1 710 782 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 862 730 | 1 011 498 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -41 293 | 177 161 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 351 894 | -157 270 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 173 330 | 1 031 388 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -982 768 | -2 482 648 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -982 768 | -2 482 648 |
| Årets kassaflöde | 190 562 | -1 451 260 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 575 515 | 3 026 775 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 766 077 | 1 575 515 |

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 | 120 år |
| Tillkommande utgifter (<i>taggsystem hissar</i>) | Linjär | 10 år |

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 | 3 742 308 | 3 293 988 |
| Hyror, lokaler | 669 174 | 613 500 |
| Rabatter | -4 590 | -39 987 |
| Vattenavgifter | 157 895 | 114 107 |
| Elavgifter | 390 004 | 254 656 |
| Summa nettoomsättning | 4 954 791 | 4 236 264 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 162 864 | 162 864 |
| Övriga avgifter | 600 | 0 |
| Övriga ersättningar* | 41 919 | 38 020 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7 | -10 |
| Erhållna statliga bidrag (<i>el-stöd</i>) | 211 622 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 32 349 | 21 708 |
| Försäkringsersättningar | 46 275 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 495 622 | 222 582 |

*Avser pant-och överlåtelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -178 473 | 0 |
| Reparationer | -318 714 | -158 804 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -69 070 | -69 070 |
| Försäkringspremier | -80 458 | -71 836 |
| Kabel- och digital-TV | -175 101 | -174 227 |
| Återbäring från Riksbyggen | 6 100 | 7 600 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -3 858 | 0 |
| Serviceavtal | -69 071 | -46 509 |
| Obligatoriska besiktningar | -10 531 | -13 090 |
| Snö- och halkbekämpning | -11 530 | -8 403 |
| Förbrukningsinventarier | -5 177 | -1 628 |
| Vatten | -236 537 | -185 231 |
| Fastighetsel | -705 539 | -492 534 |
| Uppvärmning | -439 142 | -402 381 |
| Sophantering och återvinning | -120 139 | -108 849 |
| Förvaltningsarvode drift* | -61 833 | -56 878 |
| Summa driftskostnader | -2 479 072 | -1 781 838 |

*Avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -606 290 | -588 878 |
| IT-kostnader | -10 742 | -954 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -23 125 | -21 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -28 590 | -23 964 |
| Kreditupplysningar | -6 610 | -4 647 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -41 034 | -31 843 |
| Kontorsmateriel | -729 | -250 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -307 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -3 276 | -3 276 |
| Bankkostnader | -2 652 | -2 092 |
| Övriga externa kostnader | -15 671 | -18 000 |
| Summa övriga externa kostnader | -738 718 | -696 086 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -78 751 | -72 450 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -99 | -4 995 |
| Övriga kostnadsersättningar | -1 998 | 0 |
| Sociala kostnader | -25 685 | -21 508 |
| Summa personalkostnader | -107 433 | -98 953 |

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -1 690 157 | -1 690 157 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -20 625 | -20 625 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 710 782 | -1 710 782 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 2 340 | 11 232 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 2 340 | 11 232 |

* Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 20 105 | 10 160 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 101 | 3 573 |
| Övriga ränteintäkter | 521 | 34 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 20 728 | 13 767 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 285 119 | -895 432 |
| Övriga räntekostnader | -410 | -37 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 285 529 | -895 469 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 202 900 000 | 202 900 000 |
| Mark | 37 100 000 | 37 100 000 |
| Tillkommande utgifter | 206 250 | 206 250 |
| | 240 206 250 | 240 206 250 |
| Årets anskaffningar | | |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 240 206 250 | 240 206 250 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -6 197 242 | -4 507 085 |
| Tillkommande utgifter | -41 250 | -20 625 |
| | -6 238 492 | -4 527 710 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 690 157 | -1 690 157 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -20 625 | -20 625 |
| | -1 710 782 | -1 710 782 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

| | | |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 195 012 601 | 196 702 758 |
| Mark | 37 100 000 | 37 100 000 |
| Tillkommande utgifter | 144 375 | 165 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 175 000 000 | 175 000 000 |
| Lokaler | 6 907 000 | 6 907 000 |

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 181 907 000 | 181 907 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>129 400 000</i> | <i>129 400 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>52 507 000</i> | <i>52 507 000</i> |

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag* | 117 000 | 117 000 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag | 117 000 | 117 000 |

*Tre gånger 78 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseföreningen å 500 kr styck.

Not 13 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 20 228 | 30 070 |
| Andra kortfristiga fordringar | 4 800 | 4 800 |
| Summa övriga fordringar | 25 028 | 34 870 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 96 549 | 80 458 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 44 382 | 43 756 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 140 931 | 124 214 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel SBAB | 822 966 | 503 521 |
| Transaktionskonto Swedbank | 943 111 | 1 071 994 |
| Summa kassa och bank | 1 766 077 | 1 575 515 |



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 68 007 988 | 68 990 756 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -33 963 200 | -10 881 862 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -301 368 | -422 299 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 33 743 420 | 57 686 595 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,52% | 2024-06-28 | 10 881 862,00 | 0,00 | 560 468,00 | 10 321 394,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,14% | 2024-06-30 | 23 762 738,00 | 0,00 | 120 932,00 | 23 641 806,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,84% | 2025-06-30 | 23 464 414,00 | 0,00 | 240 660,00 | 23 223 754,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,57% | 2027-06-30 | 10 881 742,00 | 0,00 | 60 708,00 | 10 821 034,00 |
| Summa | | | 68 990 756,00 | 0,00 | 982 768,00 | 68 007 988,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 301 368 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 34 044 788 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Enligt lånspecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Därför redovisas 33 963 200 kr som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum

Not 17 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 272 673 | 62 049 |
| Summa leverantörsskulder | 272 673 | 62 049 |

Not 18 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Skatteskulder | 3 389 | 13 752 |
| Summa skatteskulder | 3 389 | 13 752 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Mottagna depositioner | 100 149 | 69 774 |
| Skuld för moms | 19 093 | 23 556 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 942 | 0 |
| Clearing (<i>utestående kundfordringar</i>) | 11 469 | 12 850 |
| Summa övriga skulder | 131 652 | 106 180 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 24 743 | 22 764 |
| Upplupna räntekostnader | 2 590 | 956 |
| Upplupna elkostnader | 73 873 | 56 133 |
| Upplupna vattenavgifter | 21 426 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 187 978 | 60 324 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 6 741 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 20 000 | 20 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 78 750 | 77 445 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 994 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 310 320 | 372 633 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 736 415 | 610 255 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 72 560 000 | 72 560 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Oscar Hinton

Robert Eberhardt

Linnea Bohlen

Ida Bergström

Stefan Lindblad

Hanna Souresrafil

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Rasmus Brink Nilsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cortado org.nr 769616-2143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cortado 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Cortado för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisors 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, det datum som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Rasmus Brink Nilsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 Cortado

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Cortado i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

