

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Cortado
Org. nr: 769616–2143





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Öppna förslag



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Cortado får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkors ändras den 2025-06-30, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 685% till 808%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 114 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 stycken 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 har omvandlades till hyreslokal under 2020

Total tomtarea	2 590 m ²
Total bostadsarea (bostadsrätt)	5 159 m ²
Total lokalarea (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 mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning (totalavtal)
Luleå Energi	El
KONE AB, Kalea/Cibes	Hissar (service och larmmottagning)
Tele2/Ownit	Bredband / Kabel-tv
Stena Recycling AB, VA SYD	Sophämtning
Hr Björkmans	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

Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

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 245 tkr och planerat underhåll för 81 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 2 134 000 kr per år respektive 542 000 kr på en 30-årskostnad.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt rekommenderad avsättning på 30 åsikt plus extra reservering i fonden, 1 084 200 tkr eller 200 kr/kvm.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (<i>underhållspolning</i>)	80 937

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Eberhardt	Ordförande	2025
Joel Dahl	Ledamot	2025
Ida Pedersen	Ledamot	2026
Patrik Örnberg	Ledamot	2026
Ing-Marie Overgaard	Ledamot	2025
Hanna Souresafil	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Haris Zilic	Suppleant	2025
Oscar Hinton	Suppleant	2025
Peter Drennan	Suppleant	2026
Rosemary Lichnovsky Valdés	Suppleant	2026
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	2025
Signar Jakobsen	Förtroendevald revisor	2025
Maria Hau	Suppleant förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Analya Gomez Rojo	sammankallande
Maria Zasacki	
David Blomqvist	

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 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna under året med 7,5% höjning fr.o.m. 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 780 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



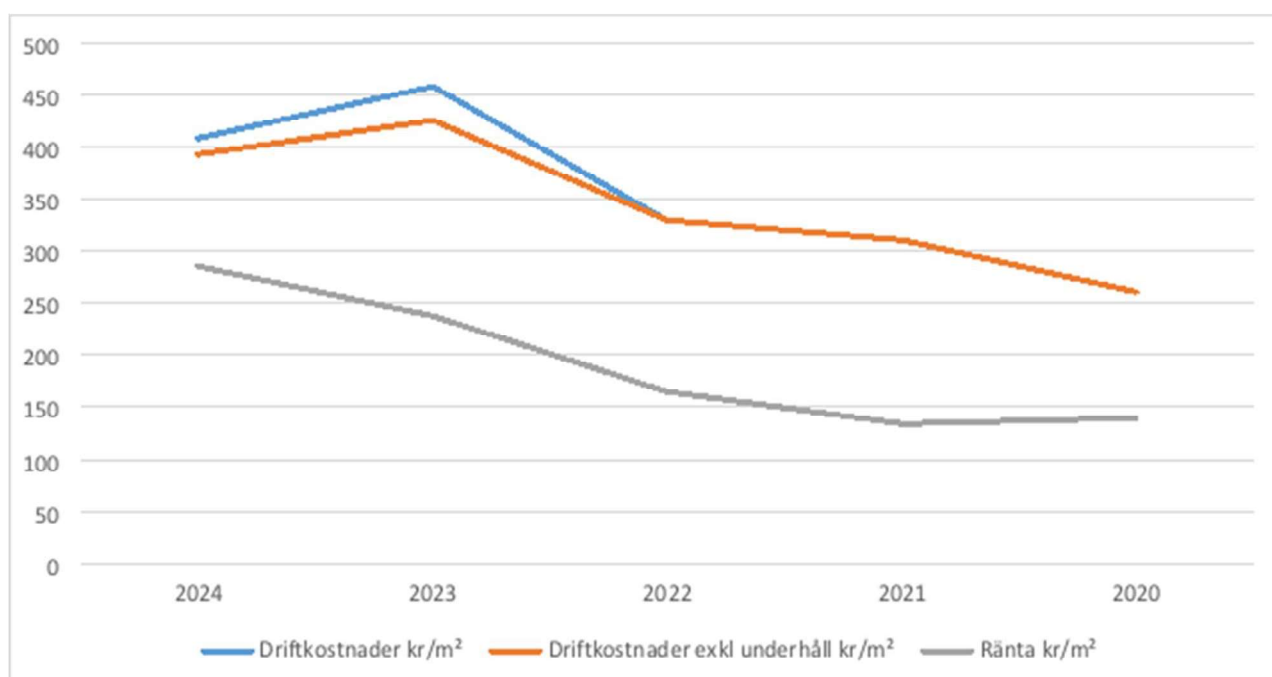
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 705	4 955	4 236	4 144	4 440
Rörelsens intäkter	5 706	5 450	4 459	4 389	4 884
Resultat efter finansiella poster*	-597	-848	-699	-490	271
Årets resultat	-597	-848	-699	-490	271
Resultat exkl. avskrivningar	1 114	863	1 011	1 220	1 961
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	572	393	498	739	877
Balansomslutning	233 048	234 439	235 918	239 257	240 652
Årets kassaflöde	379	191	-1 451	724	1 791
Soliditet %*	71	71	70	70	70
Likviditet %	7	6	15	14	179
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	79	86	85	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	959	832	727	712	782
Driftkostnader kr/kvm	407	457	329	310	261
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	392	424	329	310	261
Energikostnad kr/kvm*	259	255	199	193	154
Underhållsfond kr/kvm	905	692	533	327	238
Reservering till underhållsfond kr/kvm	100	87	95	89	200
Sparande kr/kvm*	220	192	187	225	362
Ränta kr/kvm	284	237	165	134	139
Skuldsättning kr/kvm*	12 456	12 545	12 727	13 185	13 274
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 089	13 182	13 373	13 854	13 948
Räntekänslighet %*	13,7	15,8	18,0	19,1	17,6

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 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.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 4% från och med 2025-01-01

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 440 000	0	0	3 750 794	-5 056 281	-848 052
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				614 200	-614 200	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-848 052	848 052
Reservering underhållsfond				542 000	-542 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-80 937	80 937	
Årets resultat						-596 566
Vid årets slut	167 440 000	0	0	4 826 057	-6 979 596	-596 566

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 518 533
Årets resultat	-596 566
Årets fondreservering enligt stadgarna	-542 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 937
Summa	-7 576 162

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	-542 200
Att balansera i ny räkning i kr	- 7 033 962

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 704 523	5 160 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 620	290 246
Summa rörelseintäkter		5 706 143	5 450 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 206 056	-2 479 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-754 267	-738 718
Personalkostnader	Not 6	-123 390	-107 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 710 782	-1 710 782
Summa rörelsekostnader		-4 794 495	-5 036 004
Rörelseresultat		911 649	414 409
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 340
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 873	20 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 541 088	-1 285 529
Summa finansiella poster		-1 508 215	-1 262 461
Resultat efter finansiella poster		-596 566	-848 052
Årets resultat		-596 566	-848 052



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	230 546 194	232 256 976
Summa materiella anläggningstillgångar		230 546 194	232 256 976
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		230 663 194	232 373 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		105 490	132 566
Övriga fordringar	Not 13	25 519	25 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	108 134	140 931
Summa kortfristiga fordringar		239 143	298 525
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 145 562	1 766 077
Summa kassa och bank		2 145 562	1 766 077
Summa omsättningstillgångar		2 384 705	2 064 602
Summa tillgångar		233 047 898	234 438 578



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 440 000	167 440 000
Fond för yttre underhåll		4 826 057	3 750 794
Summa bundet eget kapital		172 266 057	171 190 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 979 596	−5 056 281
Årets resultat		−596 566	−848 052
Summa fritt eget kapital		−7 576 162	−5 904 333
Summa eget kapital		164 689 895	165 286 461
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 099 560	33 743 420
Summa långfristiga skulder		34 099 560	33 743 420
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 425 660	34 264 568
Leverantörsskulder	Not 17	88 659	272 673
Skatteskulder	Not 18	2 597	3 389
Övriga skulder	Not 19	177 207	131 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	564 320	736 415
Summa kortfristiga skulder		34 258 443	35 408 697
Summa eget kapital och skulder		233 047 898	234 438 578



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	911 649	414 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 710 782	1 710 782
	2 622 431	2 125 191
Erhållen ränta	32 873	23 068
Erlagd ränta	-1 542 850	-1 283 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 112 454	864 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	59 382	-41 293
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-309 583	350 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	862 252	1 173 330
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-482 768	-982 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-482 768	-982 768
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	379 484	190 562
Likvida medel vid årets början	1 766 077	1 575 515
Likvida medel vid årets slut	2 145 562	1 766 077



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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 (taggsystem hissar)	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 022 880	3 742 308
Hyror, lokaler	716 532	669 174
Rabatter	0	-4 590
Vattenavgifter	214 300	157 895
Elavgifter	604 164	390 004
Kabel-tv-avgifter	103 964	162 864
Övriga avgifter	200	600
Övriga ersättningar*	34 926	41 919
Fakturerade kostnader	7 566	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Summa nettoomsättning	5 704 523	5 160 167

*Ingår värme

*Avser pant-och överlåtelseintäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (el-stöd 2023)	0	211 622
Övriga rörelseintäkter	1 620	32 349
Försäkringsersättningar	0	46 275
Summa övriga rörelseintäkter	1 620	290 246

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-80 937	-178 473
Reparationer	-244 984	-318 714
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 070	-69 070
Försäkringspremier	-96 549	-80 458
Kabel- och digital-TV	-114 100	-175 101
Återbäring från Riksbyggen	800	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 463	-3 858
Serviceavtal	-62 730	-69 071
Obligatoriska besiktningar	-7 202	-10 531
Snö- och halkbekämpning	-15 398	-11 530
Förbrukningsinventarier	-5 600	-5 177
Vatten	-259 931	-236 537
Fastighetsel	-692 060	-705 539
Uppvärmning	-451 074	-439 142
Sophantering och återvinning	-53 237	-120 139
Förvaltningsarvode drift*	-50 519	-61 833
Summa driftskostnader	-2 206 056	-2 479 072

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-620 446	-606 290
IT-kostnader	-11 372	-10 742
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-49 394	-28 590
Kreditupplysningar	-805	-6 610
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 887	-41 034
Kontorsmateriel	-837	-729
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Konsultarvoden	-19 821	0
Bankkostnader	-3 429	-2 652
Övriga externa kostnader	0	-15 671
Summa övriga externa kostnader	-754 267	-738 718

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-85 952	-78 751
Övriga ersättningar	-3 942	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 996	-999
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 998
Sociala kostnader	-29 501	-25 685
Summa personalkostnader	-123 390	-107 433

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	0	2 340
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 340

*Avser utdelning av andelar i Riksbyggen Intresseföreningen Södra och Mellersta Skåne



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	31 969	20 105
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	413	101
Övriga ränteintäkter	491	521
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 873	20 728

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 540 070	-1 285 119
Övriga räntekostnader	-1 017	-410
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 541 088	-1 285 529

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-7 887 399	-6 197 242
Tillkommande utgifter	-61 875	-41 250
	-7 949 274	-6 238 492

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

	-9 660 056	-7 949 274
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	193 322 444	195 012 601
Mark	37 100 000	37 100 000
Tillkommande utgifter	123 750	144 375

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

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 719	20 228
Andra kortfristiga fordringar	4 800	4 800
Summa övriga fordringar	25 519	25 028

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 134	96 549
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	44 382
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 134	140 931

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	1 354 935	822 966
Transaktionskonto Swedbank	790 627	943 111
Summa kassa och bank	2 145 562	1 766 077



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	67 525 220	68 007 988
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 244 020	-33 963 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-181 640	-301 368
Långfristig skuld vid årets slut	34 099 560	33 743 420

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,97%	2025-06-30	10 321 394,00	0,00	60 468,00	10 260 926,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-06-30	23 223 754,00	0,00	240 660,00	22 983 094,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2026-06-30	23 641 806,00	0,00	120 932,00	23 520 874,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2027-06-30	10 821 034,00	0,00	60 708,00	10 760 326,00
Summa			68 007 988,00	0,00	482 768,00	67 525 220,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 181 640 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 34 099 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristig skulder.

Enligt lånspecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår).

Därför redovisas 33 281 200 kr som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	88 659	272 673
Summa leverantörsskulder	88 659	272 673

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	2 597	3 389
Summa skatteskulder	2 597	3 389

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	100 149	100 149
Skuld för moms	31 058	19 093
Skuld sociala avgifter och skatter	2 447	942
Clearing	43 553	11 469
Summa övriga skulder	177 207	131 652

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 006	24 743
Upplupna räntekostnader	827	2 590
Upplupna elkostnader	68 365	73 873
Upplupna vattenavgifter	24 180	21 426
Upplupna värmekostnader	61 715	187 978
Upplupna kostnader för renhållning	1 557	6 741
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	85 950	78 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 471	9 994
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 250	310 320
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	564 320	736 415

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Robert Eberhardt

Ida Pedersen

Patrik Örnberg

Joel Dahl

Ing-Marie Overgaard

Hanna Souresrafil

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Signar Jakobsen
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557544808488

Dokument

ÅR 2024 Brf Cortado ver.2.2
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-22 13:35:00 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2025-04-23 13:55:14 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Robert Eberhardt (RE)
Brf Cortado
robert_eberhardt_acc@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Eberhardt"
Signerade 2025-04-23 08:20:05 CEST (+0200)

Joel Dahl (JD)
Brf Cortado
joeldahl90@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joel Frans Simon Dahl"
Signerade 2025-04-23 09:09:06 CEST (+0200)

Ida Pedersen (IP)
Brf Cortado\$
idafroslevpedersen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA FRÖSLEV PEDERSEN"
Signerade 2025-04-23 11:36:38 CEST (+0200)

Patrik Örnberg (PÖ)
Brf Cortado
patrik.ohrnberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Johan Patrik Örnberg"
Signerade 2025-04-22 14:01:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544808488

Ing-Marie Overgaard (IO)

Brf Cortado

overgaardcamilla8@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ing-Marie Camilla Overgaard"

Signerade 2025-04-22 18:28:08 CEST (+0200)

Hanna Souresrafil (HS)

RB

hanna.souresrafil@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA SOURESRAFIL"

Signerade 2025-04-22 13:49:21 CEST (+0200)

Signar Jakobsen (SJ)

Brf Cortado

signarj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Signar Jakobsen"

Signerade 2025-04-22 19:49:56 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)

EY

tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2025-04-23 13:55:14 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Cortado, org.nr 769616-2143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cortado för år 2024.

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 2024 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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 revisionssed 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 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 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Cortado för år 2024 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Signar Jakobsen
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544811083

Dokument

RB BRF Cartado 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-22 13:45:14 CEST (+0200) av Danche

Blagojevic (DB)

Färdigställt 2025-04-23 13:56:18 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)

EY

tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2025-04-23 13:56:18 CEST (+0200)

Signar Jakobsen (SJ)

Brf Cortado

signarj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Signar Jakobsen"

Signerade 2025-04-22 19:51:39 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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

