

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Malmhaug
Org nr: 746000-2756





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmhaug får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av installation av brandvarningssystem samt beskärning av buskar och träd. Vatten- och elkostnaderna har ökat något samtidigt har uppvärmningskostnaderna minskat. Räntekostnaderna har också minskat något då föreningen amorterade extra under föregående verksamhetsår. Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 50%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 110 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angorageten 18 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 37 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Sandvångsgatan 3 i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	7

Total bostadsarea	2 686 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 067 m ²
Lokaler bostadsrätt	73 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 0 m²

Årets taxeringsvärde	47 167 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 573 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 66 tkr och planerat underhåll för 350 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 genomsnittligt evig underhållskostnad på 694 tkr per år. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 460 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 577 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 694 tkr (336 kr/m²) i enlighet med föreningens aktuella underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Reglerutrustning varmvatten	2003
Elstammar och porttelefoni	2004
Tvättstuga och Tappvattenledningar	2008
Omfogning av fasad mm	2014
Målning av balkonger	2015
Påbörjad relining	2019
Relining färdigställd	2020
Tilläggsisolering av tak	2021
IMD – El installation	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Elinstallationer	30 250
Putsning husgrund	35 508
Markytor	283 947

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Therese Lindqvist	Ordförande	2026
Daniel Hugo Almqvist	Ledamot	2026
Rita Möller	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Langmarker	Suppleant	2026
Vladimir Goliakovich	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Christian Hoff	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Aurell	2026
Jenny Aurell	2026

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 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % samt avgiften för bredband/tv med 3% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 620 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.

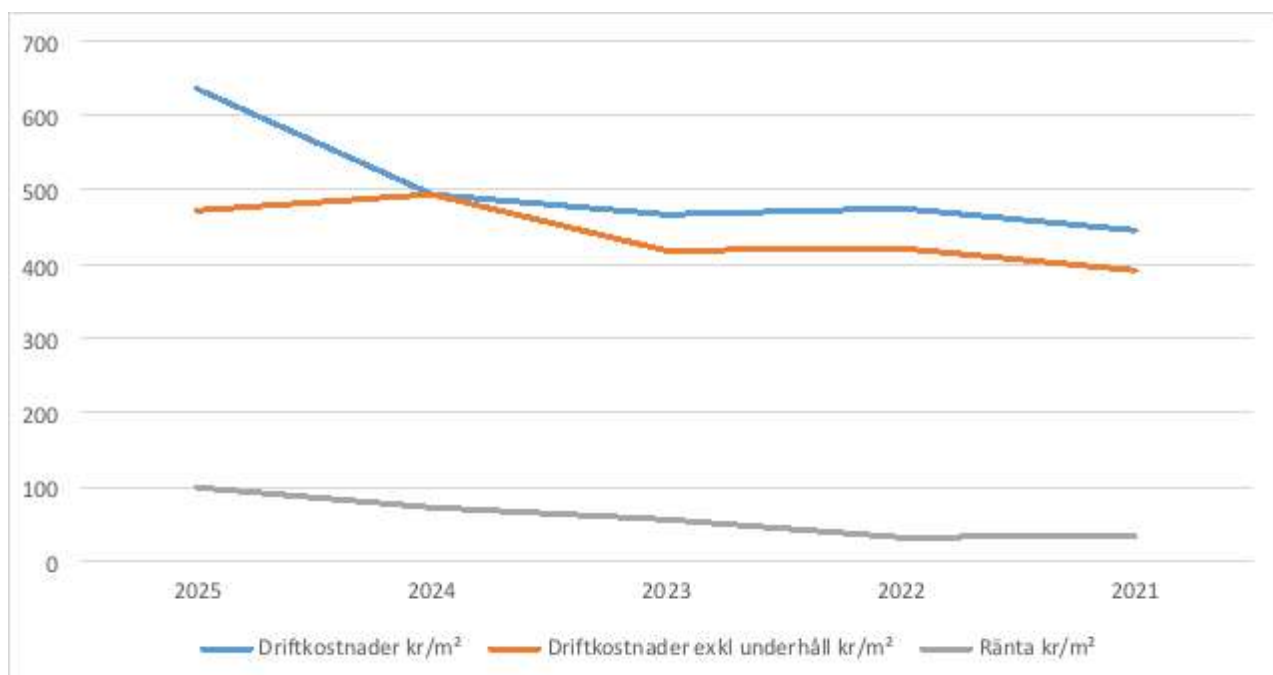
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 934	1 808	1 612	1 586	1 583
Rörelsens intäkter	1 934	1 808	1 631	1 587	1 652
Resultat efter finansiella poster*	-65	205	176	161	287
Årets resultat	-9	205	176	161	287
Resultat exkl avskrivningar	110	335	309	293	419
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-584	-287	-295	-284	-132
Balansomslutning	14 919	14 787	14 645	14 955	14 997
Årets kassaflöde	229	-101	-160	85	-636
Soliditet %*	51	51	50	48	47
Likviditet %	50	53	70	47	335
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	96	97	93
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	875	820	731	716	716
Driftkostnader kr/kvm	635	492	466	475	445
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	472	492	418	422	390
Energikostnad kr/kvm*	264	253	218	194	190
Underhållsfond kr/kvm	1 236	943	652	418	202
Reservering till underhållsfond kr/kvm	324	291	282	270	258
Sparande kr/kvm*	215	156	193	190	251
Ränta kr/kvm	98	73	56	31	34
Skuldsättning kr/kvm*	3 184	3 232	3 269	3 500	3 589
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 184	3 232	3 269	3 500	3 589
Räntekänslighet %*	3,6	3,9	4,5	4,9	5,0

* 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.

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	49 644	1 194 250	10 682 650	2 017 778	-6 575 133	204 942
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					204 942	-204 942
Reservering underhållsfond				694 000	-694 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-66 262	66 262	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-9 332
Vid årets slut	49 644	1 194 250	10 682 650	2 645 516	-6 997 929	-9 332

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 370 191
Årets resultat	-9 332
Årets fondreservering enligt stadgarna	-694 000
Summa	-7 073 523

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-7 073 523**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 933 791	1 807 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	120
Summa rörelseintäkter		1 934 211	1 807 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 357 846	-1 050 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 375	-168 945
Personalkostnader	Not 6	-156 808	-120 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-119 016	-129 852
Summa rörelsekostnader		-1 801 046	-1 469 661
Rörelseresultat		133 165	338 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 488	22 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-210 214	-156 210
Summa finansiella poster		-197 725	-133 338
Resultat efter finansiella poster		-64 560	204 942
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	55 228	0
Årets resultat		-9 332	204 942



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 938 536	13 022 033
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	293 035	328 555
Summa materiella anläggningstillgångar		13 231 571	13 350 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		13 246 571	13 365 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	65	13 052
Övriga fordringar	Not 15	2 149	5 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 935	74 188
Summa kortfristiga fordringar		115 149	92 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 557 058	1 328 301
Summa kassa och bank		1 557 058	1 328 301
Summa omsättningstillgångar		1 672 207	1 421 025
Summa tillgångar		14 918 778	14 786 612



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 243 894	1 243 894
Uppskrivningsfond		10 682 650	10 682 650
Fond för yttre underhåll		2 645 516	2 017 778
Summa bundet eget kapital		14 572 060	13 944 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 997 929	−6 575 133
Årets resultat		−9 332	204 942
Summa fritt eget kapital		−7 007 261	−6 370 191
Summa eget kapital		7 564 799	7 574 131
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 992 000	4 535 000
Summa långfristiga skulder		3 992 000	4 535 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 820 000	2 380 000
Leverantörsskulder	Not 19	211 751	46 788
Skatteskulder	Not 20	4 417	8 768
Övriga skulder	Not 21	58 521	1 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	267 290	240 501
Summa kortfristiga skulder		3 361 979	2 677 481
Summa eget kapital och skulder		14 918 778	14 786 612



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	133 165	338 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	119 016	129 852
Förändring inkomstskatt	55 228	
	307 409	468 132
Erhållen ränta	12 488	22 871
Erlagd ränta	-199 057	-156 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 841	334 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 425	-17 248
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	233 342	16 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331 758	334 542
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-355 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-355 194
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-103 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	228 758	-100 652
Likvida medel vid årets början	1 328 301	1 428 953
Likvida medel vid årets slut	1 557 058	1 328 301



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	Slut avskriven
Värdehöjande åtgärder, övrigt	Linjär	28
Reglerutrustning varmvatten	Linjär	20
Elstammar och porttelefoni	Linjär	50
Tvättstuga	Linjär	40
Tappvattenledning	Linjär	50
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	20
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 297 944	1 236 036
Årsavgifter, lokaler	28 764	27 881
Hyror, bostäder	46 489	36 564
Bränsleavgifter, bostäder	325 356	325 356
Elavgifter	110 061	55 053
Kabel-tv-avgifter	110 170	110 112
Övriga ersättningar (pantavgift, överlåtselsavgift, övernattningslägenhet)	15 008	16 824
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-6
Summa nettoomsättning	1 933 791	1 807 820

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	120
Summa övriga rörelseintäkter	420	120

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-349 705	0
Reparationer	-66 263	-75 975
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 458	-64 040
Försäkringspremier	-44 170	-39 484
Kabel- och digital-TV	-113 576	-109 471
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 228	-2 781
Bevakningskostnader	0	-3 400
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 749	-5 850
Snö- och halkbekämpning	-248	-1 335
Förbrukningsinventarier	-2 929	-5 461
Vatten	-136 734	-128 457
Fastighetsel	-172 099	-150 824
Uppvärmning	-255 410	-262 024
Sophantering och återvinning	-13 490	-15 981
Förvaltningsarvode drift	-118 788	-185 516
Summa driftskostnader	-1 357 846	-1 050 599

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-117 401	-103 943
Lokalkostnader	-1 100	-1 100
IT-kostnader	-286	-3 221
Arvode, yrkesrevisor	-24 531	-29 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 458	-9 748
Kreditupplysningar	-3 420	-4 166
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 863	-8 355
Representation	0	-500
Kontorsmateriel	0	-240
Konsultarvoden	-2 625	0
Bankkostnader	-2 791	-2 973
Advokat och rättegångskostnader	0	-3 975
Övriga externa kostnader	-900	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-167 375	-168 945

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-70 160	-58 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-50 000	-33 500
Sociala kostnader	-36 648	-28 264
Summa personalkostnader	-156 808	-120 264

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 497	-103 213
Avskrivning Installationer	-35 519	-26 640
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-119 016	-129 852

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 005	22 742
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	52
Övriga ränteintäkter	460	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 488	22 871

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-210 214	-156 210
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-210 214	-156 210

Not 10 Övriga skatter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	55 228	0
Summa övriga skatter	55 228	0

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	984 650	984 650
Mark	138 350	138 350
Tillkommande utgifter	4 730 912	4 730 912
	5 853 912	5 853 912
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 853 912	5 853 912
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-984 650	-984 650
Tillkommande utgifter	-2 529 879	-2 426 666
	-3 514 529	-3 411 316
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-83 497	-103 213
	-83 497	-103 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 598 026	-3 514 529
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	10 682 650	10 682 650
	10 682 650	10 682 650
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 938 536	13 022 033
Varav		
Mark	10 821 000	10 821 000
Tillkommande utgifter	2 117 536	2 201 033
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 800 000	44 200 000
Lokaler	367 000	373 000
Totalt taxeringsvärde	47 167 000	44 573 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 367 000</i>	<i>24 373 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 800 000</i>	<i>20 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	306 818	306 818
Installationer	355 194	0
	662 012	306 818
Årets anskaffningar		
30Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	355 194
	0	328 555
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	662 012	662 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-293 035	-306 818
Installationer	-26 640	
	-333 458	-306 818
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-35 519	-26 640
	-35 519	-26 640
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-306 818	-306 818
Installationer	-62 159	-26 640
	-368 977	-333 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-368 977	-333 458
Restvärde enligt plan vid årets slut	293 035	328 555
Varav		
Installationer	293 025	328 555



Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra aktier och andelar*	15 000	15 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 000	15 000

*Andel i föreningen, Föreningen äger lägenhet 37, inköpt 1998 att använda som kontor/möteslokal

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	65	13 052
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	65	13 052

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 149	5 484
Summa övriga fordringar	2 149	5 484

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 058	44 170
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 780	2 218
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 812	27 800
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 985	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 300	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 935	74 188

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	854 617	787 694
Transaktionskonto	702 442	540 606
Summa kassa och bank	1 557 058	1 328 301



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 812 000	6 915 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 820 000	-2 380 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 992 000	4 535 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-04-30	2 820 000,00	0,00	0,00	2 820 000,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2027-06-30	2 300 000,00	0,00	23 000,00	2 277 000,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-09-30	1 795 000,00	0,00	80 000,00	1 715 000,00
Summa			6 915 000,00	0,00	103 000,00	6 812 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 2 820 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	120 067	46 788
Ej reskontraförda leverantörsskulder	91 684	0
Summa leverantörsskulder	211 751	46 788

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	4 417	8 768
Summa skatteskulder	4 417	8 768

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	57 471	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 050	1 424
Summa övriga skulder	58 521	1 424

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	30 007	18 850
Upplupna driftskostnader	0	8 331
Upplupna elkostnader	19 184	17 221
Upplupna vattenavgifter	11 743	10 776
Upplupna värmekostnader	34 493	34 291
Upplupna kostnader för renhållning	223	372
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 625	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 015	119 810
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 290	240 501

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 912 500	8 912 500

Not 23 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Slutlig version av årsredovisning fastställdes 2026-05-18

Årsredovisningen undertecknas, se elektronisk underskrift dag

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Therese Lindqvist
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rita Möller
Ledamot

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Hugo Almqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, se elektronisk underskrift dag
Malmö 2026

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Azets Revision & Rådgivning AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christian Hoff
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578418734

Dokument

Brf Malmhaug årsredovisning 2025

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2026-05-19 08:21:09 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2026-05-25 08:46:43 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Therese Lindqvist (TL)

thereseingman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE MARIA INGMAN LINDQVIST"

Signerade 2026-05-19 11:07:01 CEST (+0200)

Daniel Hugo Almqvist (DHA)

danielhugo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Hugo Almqvist"

Signerade 2026-05-24 15:50:49 CEST (+0200)

Rita Möller (RM)

ritasasha@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anatolievna Rita Möller"

Signerade 2026-05-19 09:20:34 CEST (+0200)

Christian Hoff (CH)

mail@christianhoff.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN HOFF"

Signerade 2026-05-23 17:17:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578418734

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2026-05-25 08:46:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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://scribe.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF MALMHAUG, org.nr 746000-2756.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF MALMHAUG för år 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF MALMHAUG för år 2025 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 uttalanden

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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Christian Hoff
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578418785

Dokument

1. RB, BRF MALMHAUG

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-19 08:22:04 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2026-05-25 08:47:28 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Christian Hoff (CH)

mail@christianhoff.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN HOFF"

Signerade 2026-05-23 17:17:52 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2026-05-25 08:47:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 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, 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Malmhaug

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Malmhaug 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

