

Årsredovisning

RBF Malmöhus 22
Org nr: 7460009942

2021-09-01 – 2022-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

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 har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 40 689 786 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på PCB sanering samt el kostnader, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amorterat. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a stamreoveringen och pcb sanering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152% till 81%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 331% till 293%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 693 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 496. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträttsavtal till fastigheterna Almvik 1, Arian 1-3, Duetten 1, Högholm 1,3, 4 & 5 samt Romansen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1971.

Fastighetsadress är Serenadgatan & Kvarterstsgatan i Malmö.

Föreningen är försäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 593 tkr. Från 2023 kommer tomträten att bli 2,6 Mkr

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
64	128	308	90	590

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
287	473

Total tomtarea 87 333 m²

Bostäder bostadsrätt 44 250 m²

Årets taxeringsvärde 487 852 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 481 678 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & 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.

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 4 634 och planerat underhåll för 1 326. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2022 och visar på ett underhållsbehov på 142 356 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 14 235 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 220 Tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Tvätt utrustning	788 903
Installationer – ventilation, armatur	58 430
Huskropp utvändigt -hängrädda, fönster, dörr	100 107
Markytor – dränering	378 517



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rolf Larsson	Ordförande	2024
Christoffer Höghjelm	Ledamot	2024
Hans Lemström	Ledamot	2023
Marie Löwendahl	Ledamot	2024
Bo Hansson	Ledamot	2023
Hans-Åke Thomasson	Ledamot	2024
Emma Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Farah Charkhy Habib	Suppleant	2023
Sarah Rosenlind Kojic	Suppleant	2023
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2023
Ulf Adelstam	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Löwegren	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Mari Gildenmyr	2023
Ingalill Hermodsson	2023
Yvonne Persson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk till K3 redovisning från K2.

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper gällande posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Föreningen har även ett pågående PCB sanering enligt myndighetskrav. Den totalt beräknar PCB saneringen beräknas kostar över 30 Mkr från det att saneringen började.

Föreningen beräknar utöka sin lånebild då på grund av PCB samt stammrenovering under 2023 med 30 Mkr ca.

Utöver det 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 751 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 107 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 99 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 759 personer.

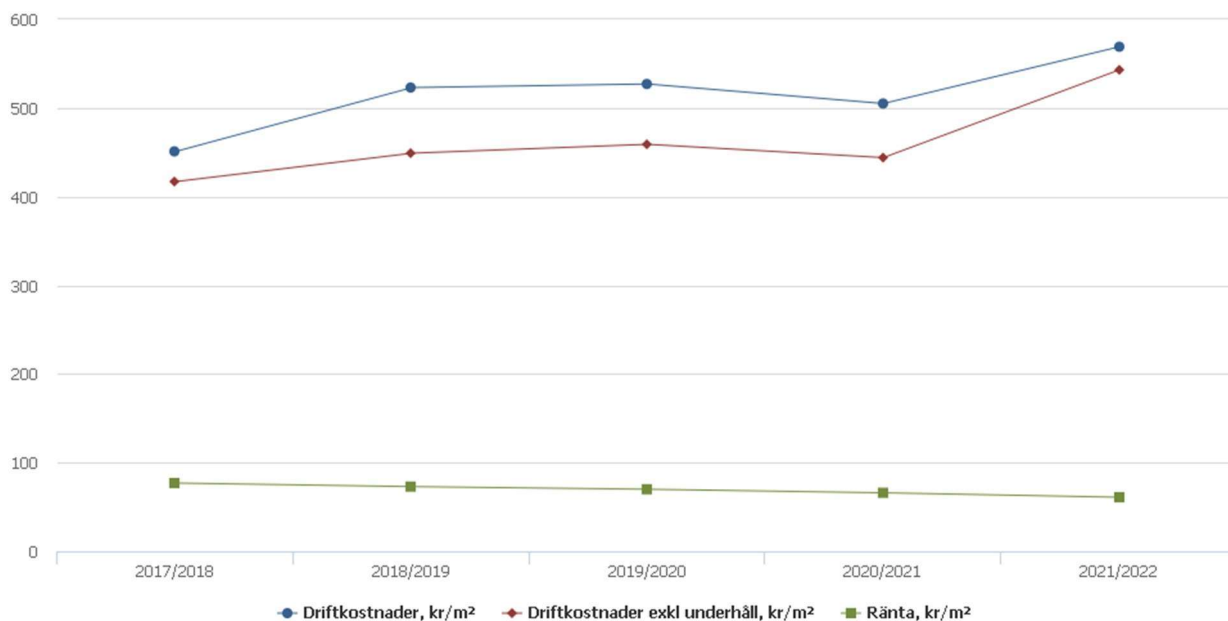
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 7% årsavgift höjning från 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 819 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 74 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 85 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	44 777	43 756	42 467	40 911	38 890
Årets resultat	-13 189	3 416	-702	9 528	-1 002
Resultat exklusive avskrivningar	-7 496	9 779	6 182	16 127	6 011
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-8 716	-130	-3 992	6 068	-4 048
Avsättning till underhållsfond kr/m²	24	194	199	197	197
Balansomslutning	153 194	154 399	155 337	160 569	145 794
Soliditet %	-17	-9	-11	-10	-17
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	293	331	302	303	187
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	81	152	*	*	*
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	819	798	765	731	703
Bränsletillägg, kr/m²	129	129	129	129	129
Driftkostnader, kr/m²	569	505	527	523	451
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	544	444	459	449	417
Ränta, kr/m²	61	66	70	73	77
Underhållsfond, kr/m²	384	386	253	122	0
Lån, kr/m²	3 057	3 153	3 251	3 348	3 250

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 495 874	58 000	42 000 000	19 758 999	-80 864 804	3 416 442
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 416 442	-3 416 442
Reservering underhållsfond				1 220 000	-1 220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 325 957	1 325 957	
Överföring från uppskrivningsfonden			-3 000 000		3 000 000	
Årets resultat						-13 188 859
Vid årets slut	2 495 874	58 000	39 000 000	19 653 042	-74 342 405	-13 188 859

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-74 448 362
Årets resultat	-13 188 859
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 325 957
Summa	-87 531 265

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 87 531 265**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	44 776 959	43 755 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 432 519	1 915 075
Summa rörelseintäkter		46 209 478	45 671 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-29 117 199	-25 817 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 457 463	-6 338 473
Personalkostnader	Not 6	-431 789	-484 602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 692 662	-6 362 608
Summa rörelsekostnader		-41 699 113	-39 002 933
Rörelseresultat		4 510 365	6 668 127
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	84 960	84 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	110 828	24 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 126 012	-3 361 459
Summa finansiella poster		-2 930 224	-3 251 685
Resultat efter finansiella poster		1 580 141	3 416 442
Bokslutsdispositioner			
Förändring av Avsättningsfond	Not 11	-14 769 000	0
Summa bokslutsdispositioner		-14 769 000	0
Årets resultat		-13 188 859	3 416 442

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	103 265 228	109 306 047
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	686 825	338 668
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	9 473 703	6 327 040
Summa materiella anläggningstillgångar		113 425 756	115 971 755
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	885 000	885 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		885 000	885 000
Summa anläggningstillgångar		114 310 756	116 856 755
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	318 094	339 785
Övriga fordringar	Not 17	50 797	34 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 733 816	1 755 144
Summa kortfristiga fordringar		2 102 707	2 129 029
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	36 780 994	35 413 538
Summa kassa och bank		36 780 994	35 413 538
Summa omsättningstillgångar		38 883 702	37 542 567
Summa tillgångar		153 194 458	154 399 322



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 553 874	2 553 874
Uppskrivningsfond	39 000 000	42 000 000
Fond för yttre underhåll	19 653 042	19 758 999
Summa bundet eget kapital	61 206 916	64 312 873
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-74 342 405	-80 864 804
Årets resultat	-13 188 859	3 416 442
Summa fritt eget kapital	-87 531 265	-77 448 362
Summa eget kapital	-26 324 348	-13 135 489
SKULDER		
Avsättningar	Not 11	
Övriga avsättningar	14 769 000	0
Summa avsättningar	14 769 000	0
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	117 033 137
Summa långfristiga skulder	117 033 137	142 762 295
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	39 249 158
Leverantörsskulder	Not 21	3 531 225
Skatteskulder	Not 22	45 774
Övriga skulder	Not 23	442 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	4 447 742
Summa kortfristiga skulder	47 716 669	24 772 516
Summa eget kapital och skulder	153 194 458	154 399 322



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 580 141	3 416 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	5 692 662	6 362 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 272 803	7 299 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	26 322	-358 714
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 125 845	663 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 451 512	10 083 539
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-99 556
Investeringar i pågående byggnation	-3 146 663	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-99 556
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 937 392	-5 017 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 937 392	-5 017 392
Årets kassaflöde	1 367 457	4 966 591
Likvidamedel vid årets början	35 413 538	30 446 947
Likvidamedel vid årets slut	36 780 995	35 413 538
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper gällande posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, stomme	Linjär	70
Installationer, Fibernät	Linjär	22
Installationer, postboxar, entréer	Linjär	20
Markanläggning, utemiljö, markarbete	Linjär	40
Installationer, passage	Linjär	30
Markanläggning, överbyggnad garage	Linjär	20
Installationer, anslutning intern info	Linjär	10
Byggnad, EB-metoden	Linjär	10
Byggnad, vattenstamma - tappvatten	Linjär	50
Installationer, porttelefoni	Linjär	10
Byggnad, avluftare Elysator 30	Linjär	5
Markanläggning, överbyggnad garage	Linjär	5
Byggnad, värmepump, växlare	Linjär	25
Installation av övervakningssystem	Linjär	5
Installation av gemensam el	Linjär	5
Installation Aptus läsare i miljöhus	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5
Installation av kameror	Linjär	5
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	36 256 298	35 319 768
Hyror, lokaler	406 404	400 892
Hyror, garage	754 570	674 216
Hyror, p-platser	330 476	278 740
Hyror, övriga	261 160	244 225
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-66 925	-63 868
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 446	-22 711
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 179	-3 845
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-84 888	-84 888
Rabatter	0	-10
Bränsleavgifter, bostäder	5 698 935	5 699 976
Elavgifter	1 248 314	1 313 251
Debiterad fastighetsskatt-	240	240
Summa nettoomsättning	44 776 959	43 755 986

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	700 821	700 920
Övriga avgifter	46 725	27 620
Övriga ersättningar	145 426	138 558
Fakturerade kostnader	42 575	26 673
Övriga rörelseintäkter	281 206	238 449
Försäkringsersättningar	215 766	782 855
Summa övriga rörelseintäkter	1 432 519	1 915 075

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-1 325 957	-3 103 881
Reparationer	-4 634 251	-4 377 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-932 990	-897 590
Tomträttsavgäld	-1 593 400	-1 593 400
Arrendeavgifter	-315	-315
Vägavgifter	-7 543	-2 323
Försäkringspremier	-595 631	-556 635
Kabel- och digital-TV	-810 578	-996 675
Pcb/Radonsanering	-3 249 909	0
Återbäring från Riksbyggen	76 400	59 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-118 796	-95 716
Serviceavtal	-133 441	-159 706
Obligatoriska besiktningar	-21 434	-14 137
Bevakningskostnader	-302 282	-269 463
Snö- och halkbekämpning	-194 782	-224 945
Statuskontroll	-28 706	-99 465
Förbrukningsinventarier	-243 594	-224 931
Fordons- och maskinkostnader	-3 436	-2 507
Vatten	-1 850 194	-1 779 244
Fastighetsel	-4 246 937	-3 215 993
Uppvärmning	-4 577 308	-4 430 369
Sophantering och återvinning	-1 296 403	-1 339 319
Förvaltningsarvode drift (Städ och trädgårdsskötsel)*	-3 007 622	-2 492 935
Summa driftskostnader	-29 099 109	-25 817 249

*Fel periodiserat fg år

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-5 891 825	-5 754 503
Resekostnader	-1 981	-876
IT-kostnader	-8 604	-1 398
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-22 450
Övriga förvaltningskostnader	-12 583	-29 071
Kreditupplysningar	-47 503	-34 931
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-137 771	-150 534
Representation	-26 874	-9 454
Kontorsmateriel	-35 776	-56 230
Telefon och porto	-7 506	-7 001
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-335	-25 430
Medlems- och föreningsavgifter	-24 780	-24 780
Bankkostnader	-5 461	-4 231
Advokat och rättegångskostnader	-52 813	-100 001
Övriga externa kostnader	-172 700	-117 585
Summa övriga externa kostnader	-6 449 011	-6 338 473

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-75 500	-75 500
Sammanträdesarvoden	-71 688	-89 958
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-196 057	-240 524
Övriga kostnadsersättningar	-20 201	-1 110
Sociala kostnader	-68 343	-77 510
Summa personalkostnader	-431 789	-484 602

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-4 405 510	-4 121 495
Avskrivning Markanläggningar	-1 100 133	-298 058
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 735 095
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 911	-9 956
Avskrivning Installationer	-167 108	-198 005
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 692 662	-6 362 608

* Fördelningen skiljer sig åt mot föregående år, då föreningen har gått över till K3

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	84 960	84 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	84 960	84 960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	92 792,62	9 863
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18 036	14 951
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	110 828	24 814

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 125 888	-3 361 459
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	-124	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 126 012	-3 361 459

Not 11 Förändring av årets avsättningar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avsättning till Avsättningsfond PCB	-14 769 000	0
Summa förändring av årets avsättningar	-14 769 000	0

Föreningen har även ett pågående PCB saneringsarbete enligt myndighetskrav.

Den totalt beräknar PCB saneringen beräknas kostar över 30 Mkr från det att saneringen påbörjades. För kommande år beräknar föreningen ha kvar kostnader för PCB på 14 769 000 kr

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 392 514	44 392 514
Omklassning byggnad	60 656 860	
Värdehöjande åtgärder/standar förbättringar	107 141 145	107 141 145
Utrangering värdehöjande åtgärder/standar förbättringar	-7 695 870	
Omklassning förbättringar	-99 445 275	
Anslutningsavgifter	55 211	55 211
Markanläggning	8 941 733	8 941 733
Omklassning markanläggningar	35 148 655	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 194 973	160 530 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 812 690	-28 691 195
Omklassning byggnad	-34 999 945	
Värdehöjande åtgärder/standar förbättringar	-62 760 540	-61 025 445
Omklassning värdehöjande åtgärder	55 064 670	
Utrangering värdehöjande åtgärder	7 695 870	
Anslutningsavgifter	-55 211	-55 211
Markanläggningar	-596 116	-298 057
Omklassning markanläggningar	-13 960 140	
	-79 424 102	-90 069 908
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 405 510	-1 121 495
Årets avskrivning Värdehöjande åtgärder/standardförbättringar	0	-1 735 095
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning miljöhälsa & markanläggningar	-1 100 133	-298 057
	-5 505 643	-3 154 647
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-84 929 745	-93 224 555
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	60 000 000	60 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 000 000	-3 000 000
Ingående nedskrivningar	-18 000 000	-15 000 000
	39 000 000	42 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 265 228	109 306 046
Varav		
Byggnader	74 831 229	56 579 824
Värdehöjande åtgärder/standar förbättringar	0	44 380 605
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggningar & Miljöhälsa	28 433 999	8 345 617



**Forts . Not 12 Byggnader och mark
Taxeringsvärden**

Bostäder	487 852 000	478 000 000
Lokaler	3 678 000	3 678 000
Totalt taxeringsvärde	487 852 000	481 678 000
<i>varav byggnader</i>	<i>366 605 000</i>	<i>349 374 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>121 247 000</i>	<i>132 304 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	400 540	300 984
Utrangering maskiner och inventarier	-191 649	
Installationer	3 799 102	3 799 102
Omklassning installationer	3 639 760	
Elbil	42 000	42 000
	7 689 753	4 142 086
Årets anskaffning		
Maskiner o inventarier	0	99 556
	7 689 753	4 241 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-310 940	-342 984
Utrangering inventarier	191 649	
Installationer	-3 550 034	-3 352 029
Omklassning installationer	-3 104 584	
El-bil	-42 000	-42 000
	-6 815 909	-3 737 013
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-19 911	-9 956
Installationer	-167 107	-198 005
El-bil	0	0
	-187 019	-207 961
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 002 928	-3 944 974
Restvärde enligt plan vid årets slut	686 825	338 668
Varav		
Maskiner och inventarier	69 689	89 601
Installationer	617 135	249 068

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	6 327 040	6 327 040
Årets anskaffning - stammrenovering	3 146 663	0
Vid årets slut	9 473 703	6 327 040

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	885 000	885 000
Summa andra långfristiga fordringar	885 000	885 000

**Anderlar i Riksbyggen*

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 290	125 981
Kundfordringar	289 805	213 805
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 354	1 354
Nedskrivning av kundfordringar	-1 354	-1 354
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	318 094	339 785

Not 17 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	14 547	12 531
Momsfordringar	0	21 569
Andra kortfristiga fordringar	36 250	0
Summa övriga fordringar	50 797	34 100

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	72 738	9 863
Förutbetalda försäkringspremier	200 280	195 070
Förutbetalda driftkostnader	247 095	350 619
Förutbetalt förvaltningsarvode	493 515	485 925
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 355	58 449
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 700	124 085
Förutbetald tomträttsavgäld	531 133	531 133
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 733 816	1 755 144



Not 19 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	20 038 692	20 001 276
Transaktionskonto	16 742 302	15 412 263
Summa kassa och bank	36 780 994	35 413 538

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	156 282 295	161 219 687
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 249 158	-18 457 392
Långfristig skuld vid årets slut	117 033 137	142 762 295

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,13%	2023-06-27	6 281 766,00	0,00	1 000 000,00	5 281 766,00
SWEDBANK	2,62%	2023-09-25	17 300 000,00	0,00	400 000,00	16 900 000,00
SWEDBANK	1,01%	2023-10-25	13 850 000,00	0,00	200 000,00	13 650 000,00
SWEDBANK	3,62%	2024-02-23	3 793 093,00	0,00	1 251 392,00	2 541 701,00
SWEDBANK	1,84%	2024-09-25	19 963 000,00	0,00	246 000,00	19 717 000,00
SWEDBANK	2,19%	2024-12-18	17 400 000,00	0,00	400 000,00	17 000 000,00
SWEDBANK	0,77%	2025-06-18	10 171 828,00	0,00	200 000,00	9 971 828,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	14 050 000,00	0,00	200 000,00	13 850 000,00
SWEDBANK	2,12%	2026-10-23	14 050 000,00	0,00	200 000,00	13 850 000,00
SWEDBANK	2,50%	2027-04-23	13 000 000,00	0,00	200 000,00	12 800 000,00
SWEDBANK	1,10%	2027-06-23	17 600 000,00	0,00	400 000,00	17 200 000,00
SWEDBANK	2,86%	2032-04-23	13 760 000,00	0,00	240 000,00	13 520 000,00
Summa			161 219 687,00	0,00	4 937 392,00	156 282 295,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 842 392 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 842 392 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 6 281 766 kr, 17 300 000 och 13 850 000 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 21 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	1 060 029	840 655
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 471 196	961 494
Summa leverantörsskulder	3 531 225	1 802 149

Not 22 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	45 774	61 444
Summa skatteskulder	45 774	61 444

Not 23 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	375 385	383 574
Mottagna depositioner	28 596	28 596
Skuld för moms	23 861	0
Skuld sociala avgifter och skatter	11	6 560
Clearing	14 917	0
Summa övriga skulder	442 770	418 730

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	221 958	199 637
Upplupna driftskostnader	150 000	0
Upplupna elkostnader	357 961	245 881
Upplupna värmekostnader	216 535	118 170
Upplupna kostnader för renhållning	0	13 570
Upplupna revisionsarvoden	19 875	19 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 556	19 970
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 446 315	3 415 698
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 421 200	4 032 801

Not 25 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	176 161 100	176 161 100

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2023-

Rolf Larsson

Christoffer Höghjelm

Bo Hansson

Hans Lemström

Marie Löwendahl

Hans-Åke Thomasson

Emma Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 22 org.nr 746000-9942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 22 för år 2021-09-01 – 2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisionsssed 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 RBF Malmöhus 22 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte kallat till föreningsstämman för räkenskapsår 2020-09-01 - 2021-08-31 i sådan tid att det, enligt kap 6 § 17 av lag om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor