

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Malmöhus 23
Org nr: 7460010437



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 23 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat framför på grund av lägre kostnader för underhåll.

Årets reparationskostnader uppgår till 1 649 tkr vilket är 867 tkr lägre än föregående år. Taxebundna kostnader har dock ökat med 1 284 tkr. Årets intäkter är högre, främst pga. ökade årsavgifter.

Under nästa verksamhetsår kommer föreningen konvertera till regelverket K3 och processen har påbörjats redan under detta verksamhetsår.

Föreningen har pågående underhållsprojekt som även löper över nästa verksamhetsår. Pga. att dessa arbeten fortfarande är pågående så är de inte uppförda i årets resultat utan är bokförda i balansräkningen och påverkar således inte resultatet. Det påverkar däremot årets kassaflöde. Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år pga. upptagning av nya lån för att finansiera årets investeringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 178% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 12 860 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsavgifter

Föreningen äger tomträtten till fastigheterna Almvik 2 - 3 och Madrigalen 1 - 4 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Serenadgatan och Axel Danielssons väg.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Ett nytt tomträttsavtal har tecknats från och med 2013-01-01. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 605 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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:

Lokaler	Garage	P-platser
2	337	311

Total tomtarea 99 936 m²

Bostäder bostadsrätt 44 250 m²

Total bostadsarea 44 250 m²

Lokaler hyresrätt 7 980 m²

Total lokalarea 7 980 m²

Årets taxeringsvärde 490 005 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 500 800 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,81 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 1 649 tkr och planerat underhåll för 1 958 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades under verksamhetsåret. Underhållsplanen visar föreningens underhållsbehov fram till år 2071.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2014	852 tkr
Värmeanläggning/system	2014	1 240 tkr
Fönster	2014	2 851 tkr
Installationer	2014	703 tkr
Tvättstugor	2014	190 tkr
Gemensamma utrymmen entréer	2014	225 tkr
Fönster	2015	1 484 tkr
Värme, värmecentraler	2015	353 tkr
VA/Sanitet, Spolning & Infodring	2015	1 428 tkr
Tvättstugor	2015	305 tkr
Huskropp utvändigt	2016	3 257 tkr
Stambyte	2016	26 537 tkr
Gemensamma utrymmen	2016	849 tkr
Markytor	2016 - 2017	11 222 tkr
Dagvattenledningar	2018	763 tkr
Installation av taggsystem	2018	327 tkr
Underhållsspolning lägenheter	2019	387 tkr
Balkongbesiktning	2019	271 tkr
Dränering	2018 - 2019	672 tkr
Gemensamma utrymmen	2019	93 tkr
Dörrautomatik, porttelefon och kameraövervakning	2019	80 tkr
Underhållsspolning	2019	464 tkr
Balkongbesiktning	2019	277 tkr
Lekplatser	2019	86 tkr
Hårdgjorda ytor	2019	343 tkr
Målning trapphus	2020 - 2021	2 255 tkr
Asfaltering och linjering	2021	710 tkr

Årets utförda underhåll		Beskrivning		Belopp
		Målning trapphus	941 tkr	
		Byte portblad	46 tkr	
		Renovering miljöhus	66 tkr	
		Byte dörrar	156 tkr	
		Astaltering och linjemålning	710 tkr	
		Renovering lekplats	39 tkr	
Investeringar har gjorts i nya torktumlare och tvättmaskiner. Kostnaderna uppgår till 667 tkr. Föreningens pågående underhåll har under året kostat 26 928 tkr. Årets underhållskostnader uppgår till 1 958 tkr. Sammanlagda underhåll och investeringskostnader under året uppgår till 29 552 tkr.				
Planerat underhåll		År	Kommentar	
	Byte tapptvattensstannar	2020 - 2022	Låghusen	
	Modernisation hiss	2020 - 2022	Höghusen	
	Underhåll fasader och balkonger	2020 - 2023		
	Nytt passagesystem	2020 - 2022		
	Byte kulvert, varn- och tappvatten	2019 - 2022	Låghusområdet	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Iuliana Lakatos	Ordförande	2023
Aneta Hassan	Sekreterare	2023
Margareta Mühl	Vice ordförande	2024
Manne Cheikha	Ledamot	2023
Ferdinand Ferenczy	Ledamot	2024
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Andersson	Suppleant	2023
Mariana Saad	Suppleant	2023
Piotr Placzko	Suppleant	2023
Jonas Gren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	2023
Gabriella Aluuan	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Möller	2023
Susanne Kvarnhov	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har pågående underhållsarbeten fortgått. 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 754 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 80 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 85 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 749 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

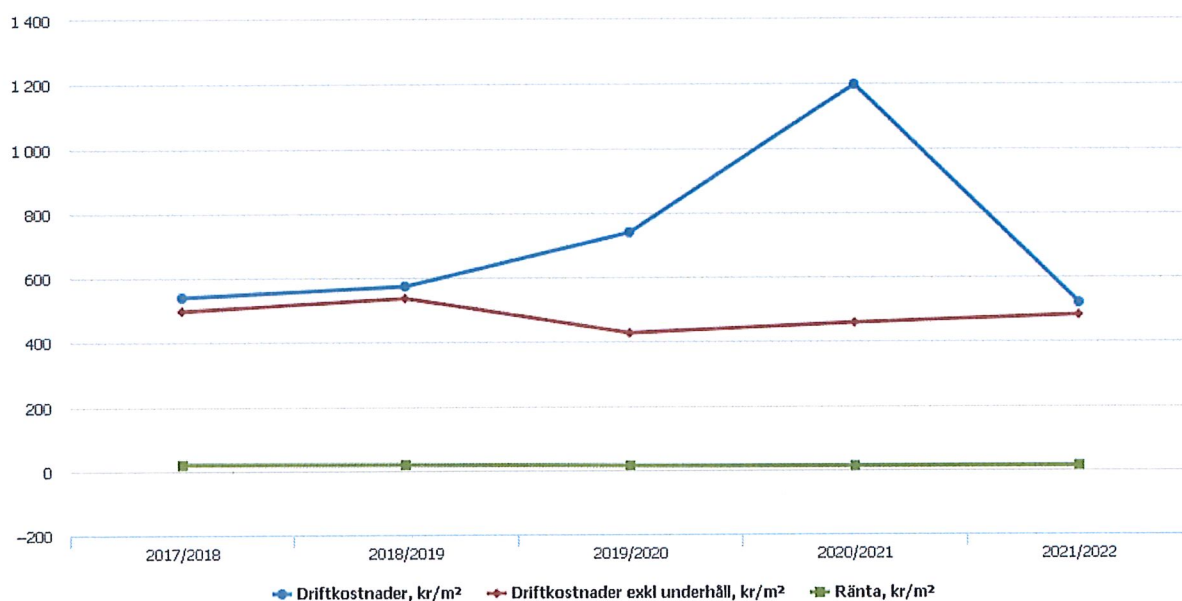
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 66 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 68 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	40 669	40 057	39 554	38 985	38 348
Resultat efter finansiella poster	11 057	-25 250	-2 926	10 597	12 374
Årets resultat	11 057	-25 250	-2 926	10 597	12 374
Resultat exklusive avskrivningar	12 860	-23 558	-1 033	12 455	12 723
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 074	-30 211	-7 428	6 060	6 454
Balansomslutning	78 554	52 967	63 493	66 996	59 079
Kassaflöde, indirekt metod	-106 171	0	0	0	-62 257
Soliditet %	11	0	37	39	26
Likviditet %	257	178	329	450	318
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	703	690	676	663
Bränsletillägg, kr/m ²	129	129	129	129	129
Driftkostnader, kr/m ²	519	1 197	739	573	539
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	482	458	427	536	497
Ränta, kr/m ²	13	12	14	18	19
Lån, kr/m ²	1 222	882	646	814	873



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 290 989	16 099	0	19 876 041	-25 250 004
Disposition enl. årsstämmobeslut				-25 250 004	25 250 004
Reservering underhållsfond			6 786 000	-6 786 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 957 706	1 957 706	
Årets resultat					11 056 713
Vid årets slut	3 290 989	16 099	4 828 294	-10 202 257	11 056 713

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-5 373 963
Årets resultat	11 056 713
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 786 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 957 706
Summa	854 455

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **854 455**

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	40 668 509	40 057 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 786 970	1 570 556
Summa rörelseintäkter		42 455 479	41 628 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-27 109 105	-62 498 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 204 030	-1 834 742
Personalkostnader	Not 6	-262 219	-252 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 803 544	-1 691 796
Summa rörelsekostnader		-30 378 897	-66 276 716
Rörelseresultat		12 076 582	-24 648 690
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	28 320	28 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 979	13 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 061 169	-643 612
Summa finansiella poster		-1 019 869	-601 314
Resultat efter finansiella poster		11 056 713	-25 250 004
Årets resultat		11 056 713	-25 250 004

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 341 639	30 747 372
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 075 455	806 605
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	26 927 565	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 344 659	31 553 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	295 000	295 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 000	297 000
Summa anläggningstillgångar		57 641 659	31 850 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	17 726	17 426
Övriga fordringar	Not 17	127 279	25 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 651 411	1 647 183
Summa kortfristiga fordringar		1 796 416	1 690 148
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	19 116 338	19 425 997
Summa kassa och bank		19 116 338	19 425 997
Summa omsättningstillgångar		20 912 754	21 116 145
Summa tillgångar		78 554 412	52 967 122

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 307 088	3 307 088	
Fond för yttre underhåll	4 828 294	0	
Summa bundet eget kapital	8 135 382	3 307 088	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 202 257	19 876 041	
Årets resultat	11 056 713	-25 250 004	
Summa fritt eget kapital	854 455	-5 373 963	
Summa eget kapital	8 989 837	-2 066 875	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	25 361 180	25 950 452
Summa långfristiga skulder		25 361 180	25 950 452
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	38 465 728	20 135 206
Leverantörsskulder		1 034 034	4 832 769
Skatteskulder		0	180 745
Övriga skulder	Not 21	252 691	247 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	4 450 942	3 687 448
Summa kortfristiga skulder		44 203 395	29 083 546
Summa eget kapital och skulder		78 554 412	52 967 122

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 056 713	-25 250 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 803 544	1 691 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 860 257	-23 558 208
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-106 268	111 879
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 210 672	2 359 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 543 316	-21 087 022
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-666 661	-420 256
Investeringar i pågående byggnation	-26 927 565	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 594 225	-420 256
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	17 741 250	12 365 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 741 250	12 365 000
Årets kassaflöde	-309 660	-9 142 278
Likvidamedel vid årets början	19 425 997	28 568 274
Likvidamedel vid årets slut	19 116 338	19 425 997

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar tvättstuga, fönster	Linjär	50
Standardförbättringar uteplats, hiss, badrum, miljö	Linjär	20
Standardförbättringar fasadrenovering	Linjär	20
Standardförbättringar renovering garage	Linjär	30
Standardförbättringar uppförande nya garage	Linjär	40
Standardförbättringar EB-metoden	Linjär	10
Standardförbättringar gemensam el	Linjär	15
Miljöhus	Linjär	25
Anslutningsavgifter bredband	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	31 747 362	31 124 872
Hyror, bostäder	360	360
Hyror, lokaler	329 155	289 788
Hyror, garage	1 097 102	1 096 752
Hyror, p-platser	423 200	413 740
Hyror, övriga	278 026	275 190
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 146	-50 136
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-35 852	-33 052
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 750	-12 190
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 756	-3 756
Bränsleavgifter, bostäder	5 689 142	5 689 656
Elavgifter	1 184 666	1 266 246
Summa nettoomsättning	40 668 509	40 057 470

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	630 120	630 120
Övriga lokalintäkter	14 712	0
Övriga ersättningar	134 253	120 045
Fakturerade kostnader	100	4 741
Återvunna fordringar	2 618	5 075
Övriga rörelseintäkter	573 700	144 549
Försäkringsersättningar	431 467	666 027
Summa övriga rörelseintäkter	1 786 970	1 570 556

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-1 957 706	-38 565 161
Reparationer	-1 649 474	-2 516 328
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-956 260	-1 088 810
Tomträttsavgäld	-1 605 240	-1 605 240
Försäkringspremier	-604 507	-566 896
Kabel- och digital-TV	-910 167	-273 962
Återbäring från Riksbyggen	11 100	9 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-256 977	-38 089
Serviceavtal	-253 547	-253 383
Obligatoriska besiktningar	-46 802	-64 029
Bevakningskostnader	-291 259	-281 534
Snö- och halkbekämpning	-187 312	-105 813
Förbrukningsinventarier	-148 329	-249 236
Fordons- och maskinkostnader	0	-8 488
Vatten	-1 969 323	-2 051 401
Fastighetsel	-4 458 212	-3 146 660
Uppvärmning	-5 365 198	-5 881 919
Sophantering och återvinning	-1 256 266	-684 329
Förvaltningsarvode drift	-5 203 625	-5 126 146
Summa driftskostnader	-27 109 105	-62 498 024

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-762 983	-734 841
Lokalkostnader	-4 530	0
IT-kostnader	-7 288	-6 830
Arvode, yrkesrevisor	-21 250	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-105 221	-60 625
Kreditupplysningar	-5 821	-11 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-128 258	-121 587
Kontorsmateriel	-571	-214
Telefon och porto	-10 721	-33 175
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23 739	-878
Medlems- och föreningsavgifter	-24 780	-24 780
Konsultarvoden	0	-760 960
Bankkostnader	-3 450	-2 787
Advokat och rättegångskostnader	-11 331	-13 332
Övriga externa kostnader	-94 089	-43 703
Summa övriga externa kostnader	-1 204 030	-1 834 742

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-204 600	-200 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 640	-9 460
Övriga personalkostnader	0	-1 250
Sociala kostnader	-43 979	-41 044
Summa personalkostnader	-262 219	-252 154

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-935 499	-935 499
Avskrivningar tillkommande utgifter	-470 235	-470 235
Avskrivning Maskiner och inventarier	-397 810	-286 062
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 803 544	-1 691 796

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	28 320	28 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	28 320	28 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 573	12 071
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 406	1 906
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 979	13 978

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-671 985	-642 513
Övriga räntekostnader	-1 415	-1 099
Övriga finansiella kostnader	-387 769	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 061 169	-643 612

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	47 726 519	47 726 519
Anslutningsavgifter	192 625	192 625
Standardförbättringar	61 262 133	61 262 133
	109 181 277	109 181 277
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	-21 532 551	0
Utrangeringar anslutningsavgifter	-192 625	0
	-21 725 176	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 456 101	109 181 277
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 274 547	-24 339 048
Anslutningsavgifter	-192 625	-196 625
Standardförbättringar	-52 966 733	-52 496 497
	-78 433 905	-77 032 170
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-935 499	-935 499
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-470 235	-470 235
	-1 405 734	-1 405 734
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering standardförbättringar	21 532 551	0
Utrangering anslutningsavgifter	192 625	0
	21 725 176	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-58 114 462	-78 437 904
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 341 639	30 747 372
Varav		
Byggnader	21 516 473	22 451 972
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	7 825 166	8 295 400
Taxeringsvärden		
Bostäder	484 000 000	478 000 000
Lokaler	6 005 000	22 800 000
Totalt taxeringsvärde	490 005 000	500 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>368 400 000</i>	<i>353 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>121 605 000</i>	<i>147 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 727 049	1 306 793
	1 727 049	1 306 793
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	666 661	420 256
	666 661	420 256
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 393 710	1 727 049
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-920 444	-634 381
	-920 444	-634 381
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-397 810	-286 062
	-397 810	-286 062
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-1 318 254	-920 444
	-1 318 254	-920 444
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 318 254	-920 444
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 075 455	806 605

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	26 927 565	0
Vid årets slut	26 927 565	0

Not 14 Andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Andelar i Motetten Folkets Hus	2 000	2 000
Summa andelar i intresseföretag	2 000	2 000

Not 15 Ägarintresse i övriga företag

	2022-08-31	2021-08-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	295 000	295 000
Summa ägarintresse i övriga företag	295 000	295 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 726	15 926
Kundfordringar	0	1 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 726	17 426

Not 17 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	123 775	0
Skattekonto	3 504	3 188
Momsfordringar	0	22 351
Summa övriga fordringar	127 279	25 539

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna hyresintäkter	360 499	0
Förutbetalda försäkringspremier	203 607	573 386
Förutbetalda driftkostnader	23 834	24 753
Förutbetalt förvaltningsarvode	437 585	423 060
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 937	22 859
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 869	68 045
Förutbetald tomträttsavgäld	535 080	535 080
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 651 411	1 647 183

Not 19 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	33 819	15 890
Transaktionskonto	19 082 519	19 410 107
Summa kassa och bank	19 116 338	19 425 997

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	63 826 908	46 085 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-38 465 728	-20 135 206
Långfristig skuld vid årets slut	25 361 180	25 950 452

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2021-10-25	3 500 206	-3 250 206	250 000	0
SWEDBANK	0,85%	2022-08-28	15 000 000	-15 000 000	0	0
SWEDBANK	0,40%	2022-10-25	0	9 125 103	136 875	8 988 228
SWEDBANK	1,65%	2023-04-28	0	10 000 000	50 000	9 950 000
SWEDBANK	1,65%	2023-04-28	0	10 000 000	50 000	9 950 000
SWEDBANK	2,30%	2023-06-21	8 245 000	0	242 500	8 002 500
NORDEA	0,85%	2023-10-18	5 287 500	0	150 000	5 137 500
NORDEA	0,75%	2024-07-17	5 747 327	0	1 000 000	4 747 327
SWEDBANK	2,34%	2025-11-25	8 305 625	0	242 500	8 063 125
SWEDBANK	1,14%	2026-10-23	0	9 125 103	136 875	8 988 228
Summa			46 085 658	20 000 000	2 258 750	63 826 908

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 400 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som faktisk kortfristig skuld.

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	107 112	109 177
Mottagna depositioner	81 422	81 422
Skuld för moms	45 711	0
Avräkning hyror och avgifter	-360	-300
Övriga skulder	18 806	57 079
Summa övriga skulder	252 691	247 378

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	83 451	65 257
Upplupna driftkostnader	57 188	57 558
Upplupna elkostnader	365 789	270 841
Upplupna värmekostnader	262 285	123 825
Upplupna kostnader för renhållning	452 356	0
Upplupna revisionsarvoden	19 125	19 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 210 748	3 150 842
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 450 942	3 687 448

Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	74 467 000	56 241 500

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0


Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

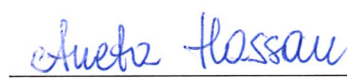
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-12-20

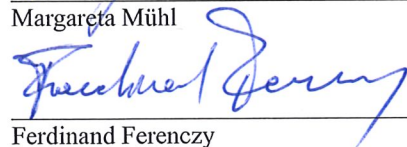
Ort och datum



 Iuliana Lakatos
 Ordförande


 Aneta Hassan


 Margareta Mühl


 Manne Cheikha

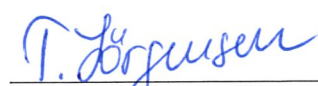

 Ferdinand Ferenczy

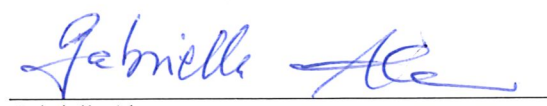

 Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-01-04

Ernst & Young AB


 Tanja Jörgensen
 Auktoriserad revisor


 Gabriella Aluuan
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 23, org.nr 746001-0437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 23 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 revisions sed 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 revisors sed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 RBF Malmöhus 23 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

4 jan 2023

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Gabriella Aluuan
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Utöver det har styrelsen närvarat under leverantörsmöten, projektmöten, mailkonversationer och telefonsamtal.

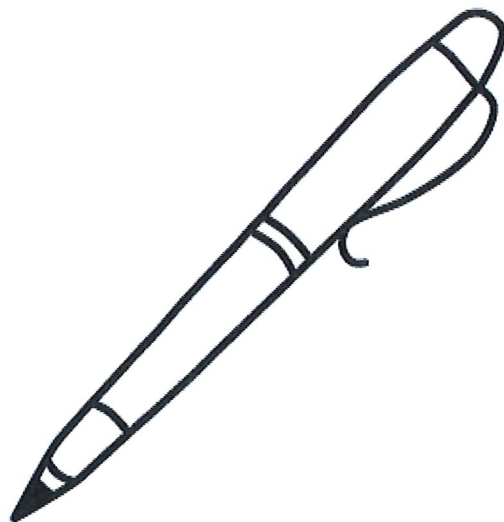
Styrelsen har daglig kontakt för uppföljningssamtal med föreningens leverantörer.

Föreningens ekonomi är betryggande men det löpande underhållet har under åren krävt stora utbetalningar. Priserna på el, värme, vatten och sophämtning höjs varje år.

Utförda arbeten under verksamhetsåret:

- Fasad- och balkongreovering för Serenadgatan 27 färdigställdes.
- Nya hissar på Serenadgatan 23, 25, 27 & 29.
- Nya metalldörrar installerades till alla elrum, undercentral i garage 1 och 2 samt stora miljöhuset.
- Alla bord och bänkar på Axel Danielssons väg och Serenadgatan har målats.
- Under året ha 8 tvättmaskiner, 5 torktumlare och 4 torkskåp bytts ut.
- Styrelsen har skrivit nytt avtal med On Tower Sweden AB för antennplats på taket på Serenadgatan 25.
- Skånska Högtrycksspolarna har börjat med spolning, filmning och fräsning i alla bottenavlopp på Serenadgatan.
- Presto har besiktigt alla skyddsrum
- Ahlström och Persson har bytt frekvensomriktare som styr vattentrycket i höghusen
- LGT Bygg har lagat taken på Axel Danielssons väg 49 och 75.
- Hylén & Kjellander har bytt inkommande vattenledning från UC i garage 2 till Axel Danielssons väg.
- Styrelsen har beställt statuskontroll av lägenheter samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- För att undvika eventuell fara för fastighet och boende har 15 träd fällts och 50 stubbar frästs bort.
- Hål efter byggnadsställningar är agade och väggar målade på Serenadgatan 23, 25 och 27.
- Pga. arbetet med MS Bygg och Hylén & Kjellander som arbetar på området, med ställningar, kranbilar osv, har utemiljön, med blommor, gräsmatta osv., till stora delar blivit förstörd. Därför har inköp gjorts av blomjord, gräsfrö och även ca 20 stora blomurnor som placerats ut på området.
- Föreningen har 57 tvättstugor, 45 st. på Axel Danielssons väg och 12 st. på Serenadgatan. Moppar till dessa byts ut med jämna mellanrum året runt.

Julia Larsson



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.

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.

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.

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

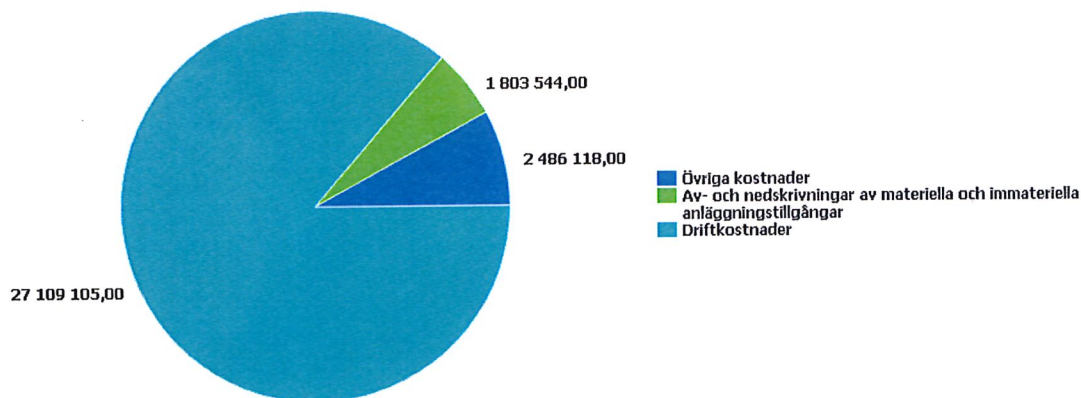
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

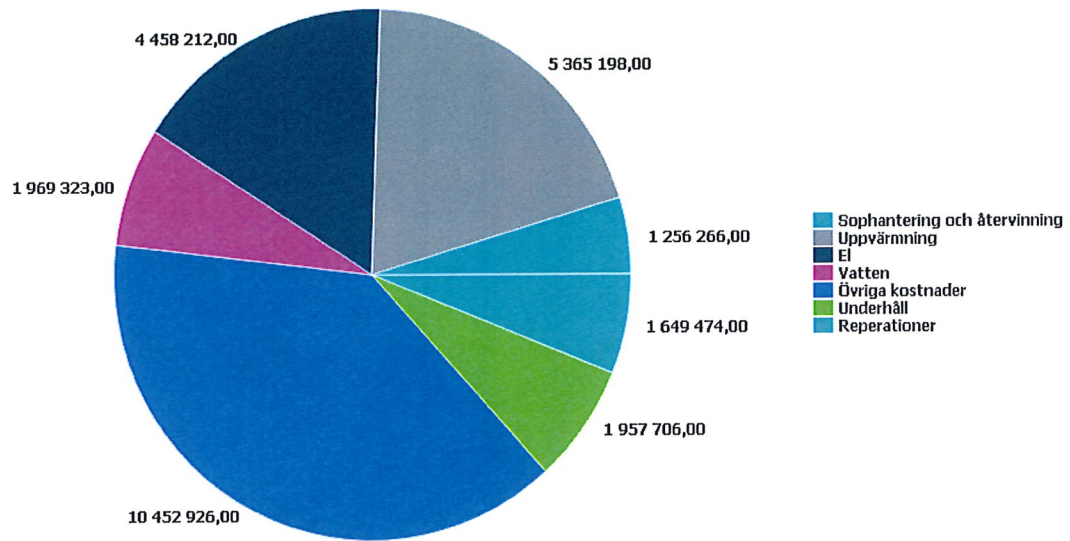
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	27 109 105	62 498 024
Övriga externa kostnader	1 204 030	1 834 742
Personalkostnader	262 219	252 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 803 544	1 691 796
Finansiella poster	1 019 869	601 314
Summa kostnader	31 398 767	66 878 031



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4 390	38 781
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4 237	9 200
Rabatt/återbäring från RB	-11 100	-9 400
Systematiskt brandskyddsarbete	256 977	38 089
Serviceavtal	253 547	253 383
Inre skötsel/städ grund	680 687	679 377
Inre skötsel/städ extra	84 375	75 056
Obligatoriska besiktningkostnader	9 938	0
Hissbesiktning	36 864	64 029
Bevakningskostnader	290 234	281 534
Bevakningskostnader jour	1 025	0
Snö- och halkbekämpning	187 312	105 813
Rep bostäder utg för köpta tj	81 793	56 310
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	105 117	88 316
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	180 624	228 364
Rep installationer utg för köpta tj	186 802	246 672
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	129 868	220 978
Rep install utg för köpta tj Värme	6 500	20 794
Rep install utg för köpta tj Ventilation	28 574	18 035
Rep install utg för köpta tj El	0	34 628
Rep install utg för köpta tj Hissar	39 774	149 419
Rep install utg för köpta tj Låssystem	60 984	79 779
Rep huskropp utg för köpta tj	82 193	27 775
Rep markytor utg för köpta tj	132 625	0
Övriga Reparationer	88 063	8 980
Vattenskador	526 555	1 336 279
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	280 144	100 919
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	882 000	1 204 250
UH installationer utg för köpta tj	46 063	1 527 822
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	12 178 325
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	6 378 003
UH huskropp utg för köpta tj	0	16 633 907
UH Markytor utg för köpta tj	749 500	541 935
Fastighetsel	4 458 212	3 146 660
Uppvärmning	5 365 198	5 881 919
Vatten	1 969 323	2 051 401
Sophämtning	1 256 266	684 329
Fastighetsförsäkring	604 507	566 896
Tomträttsavgälder	1 605 240	1 605 240
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	910 167	273 962
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	4 429 936	4 312 981
Underhållsplanering	0	10 750
Fastighetsskatt	956 260	1 088 810
Förbrukningsinventarier	10 592	74 424
Förbrukningsmaterial	137 737	174 812
Övriga kostnader för transportmedel	0	8 488
Summa driftkostnader	27 109 105	62 498 024



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	44 250 kr/kvm	44 250 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	100	97
Bevakningskostnader	7	6
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21	6
Fastighetsel	101	71
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	22	25
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	3	4
Hissbesiktning	1	1
Inre skötsel/städ extra	2	2
Inre skötsel/städ grund	15	15
Rep bostäder utg för köpta tj	2	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj	2	1
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	4	6
Rep markytor utg för köpta tj	3	0
Serviceavtal	6	6
Snö- och halkbekämpning	4	2
Sophämtning	28	15
Systematiskt brandskyddsarbete	6	1
Tomträtsavgälder	36	36
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	20	27
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	2
UH huskropp utg för köpta tj	0	376
UH installationer utg för köpta tj	1	35
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	144
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	275
UH Markytor utg för köpta tj	17	12
Uppvärmning	121	133
Vatten	45	46
Vattenskador	12	30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Övriga Reparationer	2	0
Summa driftkostnader	612,64	1 412,38

RBF Malmöhus 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 23 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

