
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen
bostadsrättsförening
Malmöhus nr 15

Org nr: 746000-8175



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 styrelseledamöterna
- 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

Styrelsens ord

Elstamsarbetet pågår för fullt.

Larm & Data jobbar med det nya passagesystemet.

Fönsterbesiktning utfördes under 2022 med gott resultat.

Räddningstjänst Syd/Brandkåren har gjort årlig besiktning av källarutrymmen.

Sommarjobben för våra ungdomar pausas i år som en del av besparingar i och med den ekonomiska situationen.

Vi tackar för det gångna årets sommarjobb och hoppas vi kan återuppta denna tradition i framtiden.

Styrelsen Riksbyggen Brf Malmöhus nr 15

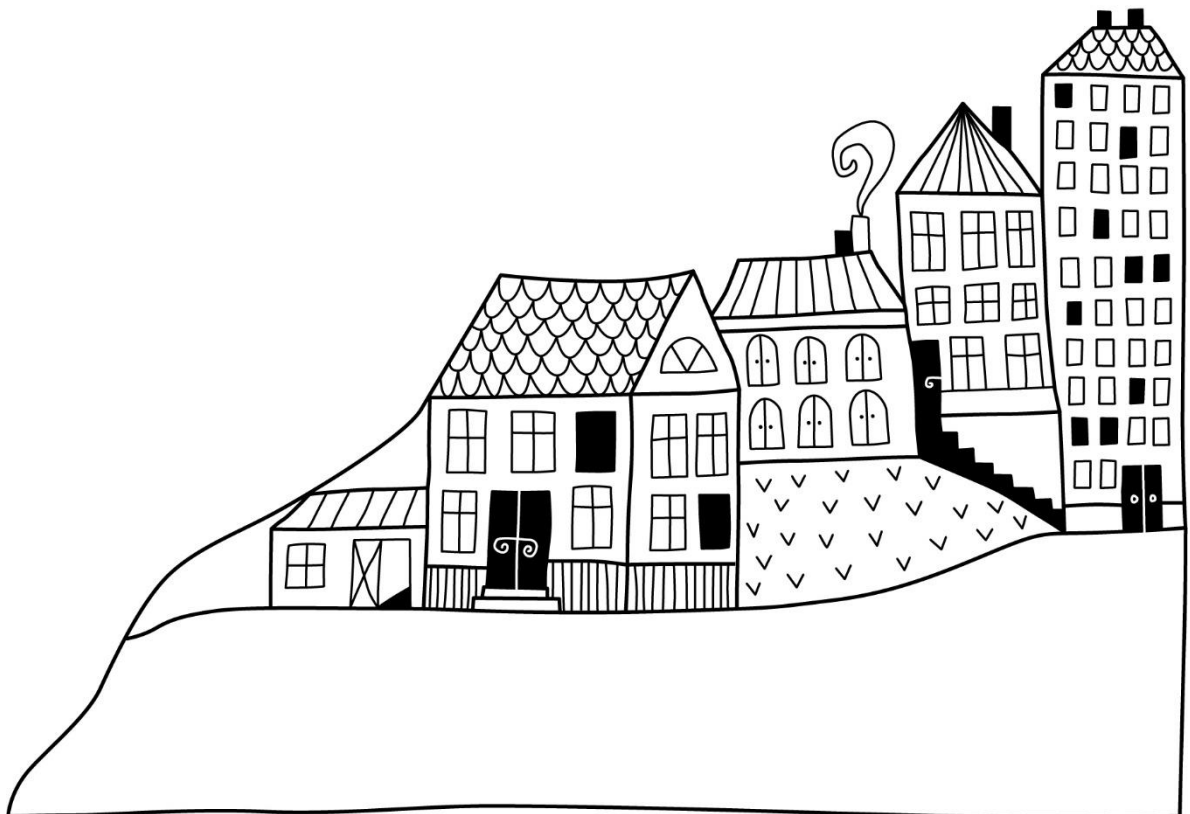


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus
nr 15 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av att föreningen har utfört mindre underhåll under detta verksamhetsår i jämförelse med föregående.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat till största del på grund av mindre underhåll och lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat något p.g.a. de lån som omsattes under 2021 villkorsändrades till lägre räntesatser och dessa har fått en helårseffekt under verksamhetsår 2022.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 68%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 872 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 093 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar med tomträtt Ögonlocket 15 i Malmö med därpå uppförd bebyggelse. Föreningens adress är Kronotorpsgatan 90A-D, 92A-D, 94A-E, 96AC, 98A-C, 100A-D, 102A-D, 104A-F och 106A-C i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 875 550 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	53
3 rum och kök	96
4 rum och kök	77

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	23
Antal garage	1
Antal p-platser	230

Total tomtarea	24 937 m ²
Total bostadsrättsarea	17 511 m ²
Total lokalarea	1 287 m ²



Årets taxeringsvärde	186 657 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 537 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,95 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Service värme -och ventilationsanläggning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Gyllix & Co	Städ

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 394 tkr, planerat underhåll för 5 tkr samt komponentinvestering på 131 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll och komponentinvesteringar”.

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 augusti 2022 och visar på ett underhållsbehov på 988 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 012 tkr (54 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett 1 012 tkr (54 kr/m²).

Föreningens genomsnittliga komponentavskrivning utifrån ersättningskomponenternas uppskattade nuvärde vid upprättande av underhållsplanen ligger på 3 559 tkr/år. Vid byte av komponent aktiveras avskrivningen och föreningen återfinansierar den nya komponenten under dess livstid genom att justera sina intäkter så att de ligger på en nivå för att täcka den nya totala avskrivningskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll och komponentinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll - Installationer golvbrunn	5 000
Komponentinvestering - 6 st. källardörrar	131 250

Pågående komponentinvesteringar	Beräknas klart	Kommentar
Elstammar	2023	Ombyggnadsavtal tecknat med Riksbyggen



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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frankie Lidman	Ordförande	2024
Blazenka Kozul	Ledamot	2024
Carina Nilsson	Ledamot	2023
Anne Månsson	Ledamot	2024
Joakim Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Persson	Suppleant	2023
Mito Gacevic	Suppleant	2023
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisionsfirma	2023
Ewa Friman Andersson	Föreningsvald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kim Steen	2023
Petra Özemehak Stylin	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har startat bytet av elstammarna. För att finansiera detta har föreningen upptagit ett första lån på 10 mkr under 2022 av totalt planerade 18 mkr för finansiering av bytet av elstammar.

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2022-12-31 är upprättat enligt K3-regelverket.

En kreditering av en bokförd kostnad på 1,5 mkr som inkommit 2022 och avsåg 2021 har rättats i de ingående balanserna för 2022 enligt K3-regelverket. Vilket medför att föreningens ingående balanserade resultat 2022 ligger på -64 428 197 kr i stället för det utgående balanserade resultatet 2021 på -65 928 197.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 316 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 314 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01. Årsavgifterna höjdes med 15,3 %, samtidigt sänktes bränsleavgifterna med 48,8 % i syfte att ligga på föreningens uppvärmningskostnaders nya nivå efter genomförd energieffektivisering. De två avgiftsförändringarna gav tillsammans en avgiftsförändring motsvarande en höjning på 4,0 % av föreningens årsavgifter.

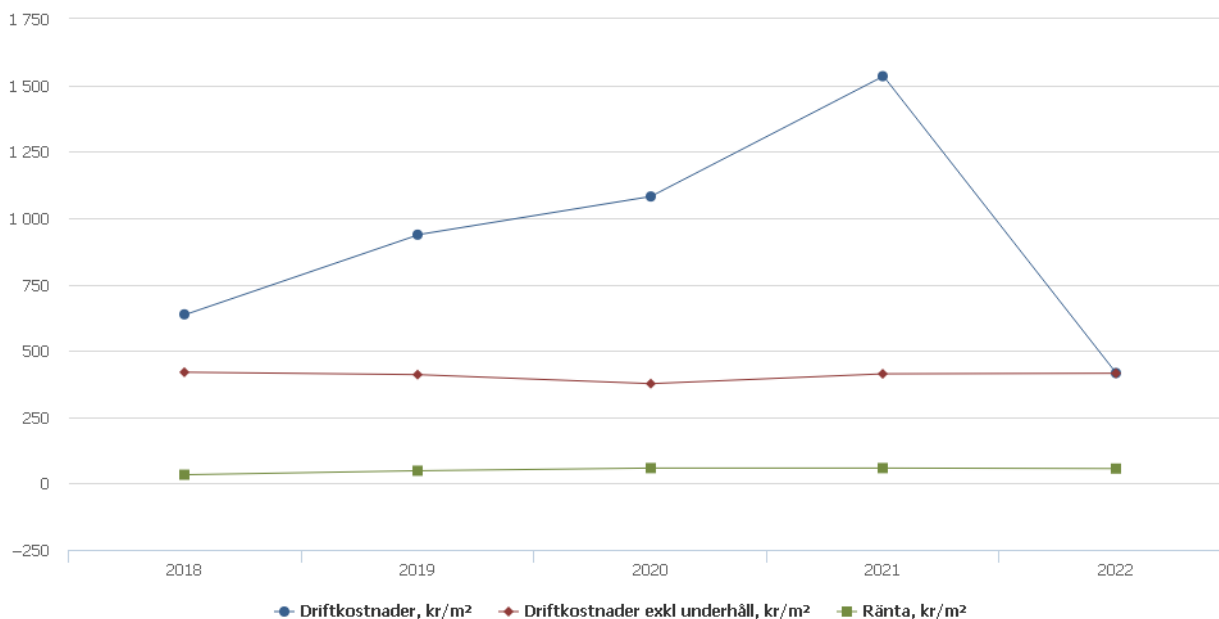
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 16 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 117	14 632	14 491	13 965	12 909
Resultat efter finansiella poster	2 221	-19 361	-10 611	-8 477	-2 547
Årets resultat	2 221	-19 361	-10 611	-8 477	-2 547
Resultat exklusive avskrivningar	4 093	-21 319	-9 437	-7 303	-1 374
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	54	220	220	220	220
Balansomslutning	107 561	99 608	47 065	40 173	24 017
Soliditet %	8	4	-98	-88	-113
Likviditet %	68	86	80	415	134
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	627	615	585	535
Bränsletillägg, kr/m ²	74	145	145	145	145
Driftkostnader, kr/m ²	416	1 534	1 081	937	637
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	415	413	376	410	419
Ränta, kr/m ²	56	58	58	48	33
Underhållsfond, kr/m ²	54	0	65	155	153
Lån, kr/m ²	5 069	4 268	4 790	3 843	2 597
Skuldkvot %	5,94	5,56	5,85	4,83	3,54

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 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	1 439 932	0	68 888 889	0	-46 566 895	-17 861 302
Rättelse av ingående balans 2022					1 500 000	-1 500 000
Disposition enl. årsstämmobeslut					-19 361 302	19 361 302
Reservering underhållsfond				1 012 000	-1 012 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 000	5 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-1 111 111		1 111 111	
Årets resultat						2 221 340
Vid årets slut	1 439 932	0	67 777 778	1 007 000	-64 324 085	2 221 340

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-64 428 197
Årets resultat	2 221 340
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 012 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 000
Årets ianspråktagande av uppskrivningsfond	1 111 111
Summa	-62 102 746

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-62 102 746**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 117 251	14 632 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 414 613	1 152 986
Rättelse av ingående balans 2022		-1 500 000	0
Summa rörelseintäkter		16 031 864	15 785 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 812 503	-28 841 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 781 656	-2 683 764
Personalkostnader	Not 6	-395 939	-370 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 871 970	-2 174 172
Summa rörelsekostnader		-12 862 068	-34 069 858
Rörelseresultat		3 169 796	-18 284 466
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 168	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	94 451	1 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 046 076	-1 081 607
Summa finansiella poster		-948 457	-1 076 836
Resultat efter finansiella poster		2 221 340	-19 361 302
Årets resultat		2 221 340	-19 361 302



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	82 999 488	84 740 208
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	5 454 475	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 453 963	84 740 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		88 486 963	84 773 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-384
Övriga fordringar	Not 15	31 803	30 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 706 745	1 641 732
Summa kortfristiga fordringar		1 738 548	1 672 293
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	17 335 575	13 162 101
Summa kassa och bank		17 335 575	13 162 101
Summa omsättningstillgångar		19 074 122	14 834 394
Summa tillgångar		107 561 085	99 607 602



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 439 932	1 439 932	
Uppskrivningsfond	67 777 778	68 888 889	
Fond för yttre underhåll	1 007 000	0	
Summa bundet eget kapital	70 224 710	70 328 821	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-65 825 085	-46 566 895	
Rättelse av ingående balans 2022	1 500 000	0	
Årets resultat	2 221 340	-19 361 302	
Summa fritt eget kapital	-62 102 746	-65 928 197	
Summa eget kapital	8 121 964	4 400 624	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	71 184 267	77 919 633
Summa långfristiga skulder		71 184 267	77 919 633
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 107 416	9 800 916
Leverantörsskulder	Not 19	2 014 373	5 638 346
Skatteskulder	Not 20	33 856	22 066
Övriga skulder	Not 21	50 456	55 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 048 754	1 770 342
Summa kortfristiga skulder		28 254 855	17 287 345
Summa eget kapital och skulder		107 561 085	99 607 602



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 221 340	-19 361 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 871 970	2 174 172
Korrigerings ingående balans	1 500 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 593 309	-17 187 130
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-66 254	-325 229
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 338 990	4 234 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 188 065	-13 278 159
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-131 250	0
Investeringar i pågående byggnation	-5 454 475	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 397 660	-13 278 159
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	7 571 134	-2 330 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 571 134	-2 330 712
Årets kassaflöde	4 173 474	-15 608 871
Likvidamedel vid årets början	13 162 101	28 770 972
Likvidamedel vid årets slut	17 335 575	13 162 101
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	37
Byggnad fasad	Linjär	26
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	22
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	27
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	18
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad ventilation	Linjär	21
Byggnad värmesystem	Linjär	62
Byggnad dörrar - 6 st. källardörrar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 659 136	10 979 316
Hyror, lokaler	144 256	143 176
Hyror, garage	7 200	7 200
Hyror, p-platser	442 560	449 208
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 615	-25 008
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 900	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 464	-18 944
Bränsleavgifter, bostäder	1 299 264	2 537 868
Elavgifter	612 814	563 190
Summa nettoomsättning	15 117 251	14 632 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	762 072	762 072
Övriga lokalintäkter	28 630	36 908
Övriga ersättningar	48 587	51 253
Fakturerade kostnader	0	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Återvunna fordringar	0	215
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	1 004
Övriga rörelseintäkter*	1 575 326	141 476
Försäkringsersättningar	0	159 758
Summa övriga rörelseintäkter	2 414 613	1 152 986

* 1,5 mkr av denna summa är en återbetalning av en faktura från föregående verksamhetsår avseende föreningens dåvarande reliningsprojekt.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-5 000	-21 081 302
Reparationer	-393 957	-1 141 428
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-349 864	-335 104
Tomträttsavgäld	-875 550	-875 550
Arrendeavgifter	-144 216	-140 198
Försäkringspremier	-237 774	-230 401
Kabel-tv och bredband*	-765 148	-602 797
Återbäring från Riksbyggen	30 600	26 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 738	-38 162
Serviceavtal	-102 604	-69 026
Obligatoriska besiktningar	0	-6 675
Bevakningskostnader	-12 021	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 531	0
Snö- och halkbekämpning	-86 338	-152 697
Statuskontroll	-6 550	0
Förbrukningsinventarier	-122 063	-119 255
Fordons- och maskinkostnader	-9 478	-10 180
Vatten	-708 355	-703 971
Fastighetsel	-2 064 164	-1 490 453



Uppvärmning	-1 020 451	-1 075 228
Sophantering och återvinning	-295 094	-266 120
Förvaltningsarvode drift	-621 210	-528 926
Summa driftskostnader	-7 812 503	-28 841 474

* Verksamhetsår 2021 var denna kostnad 218 tkr lägre på grund av att kostnaden periodiserades till 2020 som avsåg 2021.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 560 755	-2 523 440
Resekostnader	0	-385
IT-kostnader*	-49 776	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-16 875
Övriga förvaltningskostnader**	-60 359	-13 267
Kreditupplysningar	-1 625	-278
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 065	-48 532
Representation	-5 538	-5 399
Kontorsmateriel	-17 016	-6 278
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-702
Tidskrifter och facklitteratur	-1 836	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 492	-10 492
Serviceavgifter	0	-5 950
Köpta tjänster	-50	0
Bankkostnader	-8 343	-1 350
Övriga externa kostnader**	-8 802	-50 818
Summa övriga externa kostnader	-2 781 656	-2 683 764

* Kostnad avser bredbandskostnader i fastigheten. Denna kostnad har tidigare verksamhetsår legat under driftkostnaden Kabel-tv och bredband

** Kostnaden för tjänsten Gemensam låneupphandling har verksamhetsår 2022 har flyttats till Övriga förvaltningskostnader, verksamhetsår 2021 låg denna kostnad på Övriga externa kostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-98 070	-75 938
Uttagsskatt	-499	-922
Styrelsearvoden	-216 910	-208 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 640	-13 557
Övriga kostnadsersättningar	-926	-181
Pensionskostnader	-4 203	-3 281
Övriga personalkostnader	-164	0
Sociala kostnader	-63 526	-68 369
Summa personalkostnader	-395 939	-370 448

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 871 970	-1 163 295
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 010 877
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 871 970	-2 174 172

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 168	3 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 168	3 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	93 979	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	523
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	441	1 080
Övriga ränteintäkter	31	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	94 451	1 603

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 046 076	-1 081 607
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 046 076	-1 081 607



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 335 594	12 528 466
Tillkommande utgifter	0	37 807 128
	50 335 594	50 335 594
Årets anskaffningar		
Byggnader	131 250	0
	131 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 466 844	50 335 594
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-34 484 275	-9 241 590
Tillkommande utgifter		-24 179 625
	-34 484 275	-33 421 215
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-760 859	-138 948
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-1 010 877
	-760 859	-1 149 825
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 245 134	-34 571 040
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	68 888 889	0
Årets uppskrivning	0	70 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 111 111	-1 111 111
	67 777 778	68 888 889
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 999 488	84 740 208
Varav		
Byggnader	82 999 488	72 123 581
Tillkommande utgifter	0	12 616 626
Taxeringsvärden		
Bostäder	186 000 000	184 000 000
Lokaler	657 000	537 000
Totalt taxeringsvärde	186 657 000	184 537 000
<i>varav byggnader</i>	<i>138 657 000</i>	<i>132 537 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 000 000</i>	<i>52 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 622 399	1 622 399
	1 622 399	1 622 399
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 622 399	1 622 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 622 399	-1 622 399
	-1 622 399	-1 622 399
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	0	0
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	5 585 725	0
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-131 250	0
Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott	5 454 475	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag*	33 000	33 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	33 000

* Avser andelar i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne.

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	21 172	21 141
Momsfordringar	10 631	9 804
Summa övriga fordringar	31 803	30 945

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	266 306	237 774
Förutbetalt förvaltningsarvode	645 873	645 873
Förutbetald kabel-tv-avgift	91 054	82 807
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	139 641	118 552
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 262	118 951
Förutbetald tomträttsavgäld	517 609	437 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 706 745	1 641 732

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	306	2 352
Bankmedel	64 334	32 674
Transaktionskonto	17 270 935	13 127 075
Summa kassa och bank	17 335 575	13 162 101

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	95 291 683	87 720 549
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 107 416	-9 800 916
Långfristig skuld vid årets slut	71 184 267	77 919 633

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,83%	2021-10-26	5 614 915,00	0,00	119 468,00	5 495 447,00
SWEDBANK	0,97%	2022-10-25	7 497 000,00	-7 372 050,00	124 950,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-03-01	22 937 500,00	0,00	750 000,00	22 187 500,00
SWEDBANK	1,11%	2024-10-25	2 395 902,00	0,00	69 000,00	2 326 902,00
SWEDBANK	1,19%	2024-12-20	3 208 652,00	0,00	84 424,00	3 124 228,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-01	18 985 000,00	0,00	580 000,00	18 405 000,00
SWEDBANK	0,97%	2025-06-18	1 584 496,00	0,00	48 000,00	1 536 496,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-07-30	633 464,00	0,00	19 744,00	613 720,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-04-30	5 975 680,00	0,00	182 000,00	5 793 680,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-30	15 086 350,00	0,00	333 400,00	14 752 950,00
SWEDBANK	3,91%	2027-10-25	0,00	17 372 050,00	0,00	17 372 050,00
SWEDBANK	1,21%	2028-03-24	3 801 590,00	0,00	117 880,00	3 683 710,00
Summa			87 720 549,00	10 000 000,00	2 428 866,00	95 291 683,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån på totalt 22 187 500 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 919 916 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 67 618 437 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande belopp på 3 565 830 förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	2 004 713	5 610 219
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 660	28 127
Summa leverantörsskulder	2 014 373	5 638 346

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	33 856	22 066
Summa skatteskulder	33 856	22 066



Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	46 356	50 044
Mottagna depositioner	4 100	4 100
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 531
Summa övriga skulder	50 456	55 675

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	148 266	39 597
Upplupna driftskostnader	21 338	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 059	0
Upplupna elkostnader	240 345	200 231
Upplupna värmekostnader	166 880	165 106
Upplupna kostnader för renhållning	10 469	7 753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 662	48 569
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 449 736	1 309 086
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 048 754	1 770 342

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	100 071 000	93 791 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Frankie Lidman

Blazenka Kozul

Carina Nilsson

Anne Månsson

Joakim Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2023-

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Ewa Friman Andersson
Föreningsvald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557490282026

Dokument

208015 Årsredovisning 2022
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2023-04-04 09:20:51 CEST (+0200) av
Christoffer Werhof (CW)
Färdigställt 2023-04-12 17:38:19 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)
Riksbyggen
christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerande parter

Anne Månsson (AM)
RB Malmöhus 15
Personnummer 196405144426
anneelisem64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anne Månsson"
Signerade 2023-04-12 11:22:25 CEST (+0200)

Blazenka Kozul (BK)
RB Malmöhus 15
Personnummer 197707265646
bucka.blazenka@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BLAZENKA KOZUL"
Signerade 2023-04-04 14:13:42 CEST (+0200)

Carina Nilsson (CN)
RB Malmöhus 15
Personnummer 195911254380
nilsson.ulf.goran@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Ingegerd Nilsson"
Signerade 2023-04-04 11:18:51 CEST (+0200)

Ewa Andersson (EA)
RB Malmöhus 15
Personnummer 195312253940
ewan53@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA
FRIMAN ANDERSSON"
Signerade 2023-04-12 12:08:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557490282026

Frankie Lidman (FL)
RB Malmöhus 15
Personnummer 196306024339
malmoehank@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRANKIE LIDMAN"
Signerade 2023-04-04 09:42:04 CEST (+0200)

Sofie Årsköld (SÅ)
EY
Personnummer 197502134104
sofie.arskold@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE ÅRSKÖLD"
Signerade 2023-04-12 17:38:19 CEST (+0200)

Joakim Lundin (JL)
Personnummer 199002133537
joakim.lundin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Joakim Håkan Lundin"
Signerade 2023-04-05 13:00:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Malmöhus 15, 746000-8175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Malmöhus 15 för år 2022-01-01 – 2022-12-31

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 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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 utfört 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Malmöhus 15 för år 2022-01-01 – 2022-12-31 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, 2023

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor

Eva Friman Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490287261

Dokument

208015 Revisionsberättelse förtroendevald
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-04-04 10:08:24 CEST (+0200) av
Christoffer Werhof (CW)
Färdigställt 2023-04-12 17:40:02 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)
Riksbyggen
christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerande parter

Ewa Andersson (EA)
Malmöhus 15
Personnummer 195312253940
ewan53@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA
FRIMAN ANDERSSON"
Signerade 2023-04-12 15:28:59 CEST (+0200)

Sofie Årsköld (SÅ)
EY
Personnummer 197502134104
sofie.arskold@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE ÅRSKÖLD"
Signerade 2023-04-12 17:40:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 15 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

