

# Årsredovisning

RBF Malmöhus 22  
Org nr: 7460009942

2021-09-01 – 2022-08-31





---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 ska 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 avslutade



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

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

Årets resultat är lägre än föregående år.

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

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

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

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

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

### Fastighetsuppgifter

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

Fastighensadress är Serenadgatan & Kvarterstsgatan i Malmö.

Föreningen är försäkrad i Folksam

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

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
287	473

Total tomtarea 87 333 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 44 250 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 487 852 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 481 678 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 634 och planerat underhåll för 1 326. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i kr)

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



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

## Styrelse

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

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

## Revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Roland Löwegren	2023

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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Utöver det har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 751 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 107 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 99 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 759 personer.

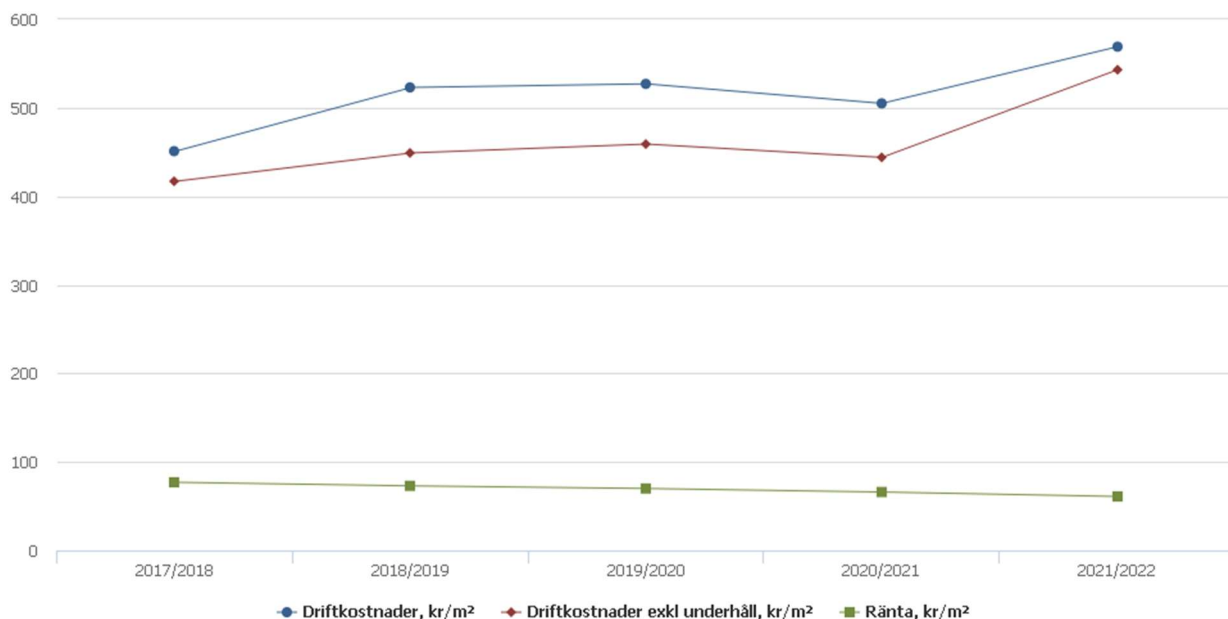
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 4%.

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

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 819 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt



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

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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



## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

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

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

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

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

# Resultaträkning

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



# Balansräkning

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



# Balansräkning

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



# Kassaflödesanalys

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



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

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



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

### Not 4 Driftskostnader

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

\*Fel periodiserat fg år



## Not 5 Övriga externa kostnader

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

## Not 6 Personalkostnader

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

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

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

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



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

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

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 11 Förändring av årets avsättningar**

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

Föreningen har även ett pågående PCB saneringsarbete enligt myndighetskrav.

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

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

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



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

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

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

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



**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

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

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	885 000	885 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>885 000</b>	<b>885 000</b>

*\*Anderlar i Riksbyggen*

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

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

**Not 17 Övriga fordringar**

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

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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



**Not 19 Kassa och bank**

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

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

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

Tabellen nedan anges i hela kronor.

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

\*Senast kända räntesatser

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

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 6 281 766 kr, 17 300 000 och 13 850 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 21 Leverantörsskulder**

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



**Not 22 Skatteskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	45 774	61 444
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>45 774</b>	<b>61 444</b>

**Not 23 Övriga skulder**

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

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 25 Ställda säkerheter**

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

**Not 26 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Malmö 2023-

---

Rolf Larsson

---

Christoffer Höghjelm

---

Bo Hansson

---

Hans Lemström

---

Marie Löwendahl

---

Hans-Åke Thomasson

---

Emma Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

---

Ernst & Young AB  
Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

---

Ulf Adelstam  
Förtroendevald revisor





---

# Styrelsens ord

## STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE verksamhetsåret 1 september 2021 till 31 augusti 2022



### Ekonomi:

- Fortsatt stabil ekonomin. Sanering i mark kvarstår gällande PCB projektet.
- Elsäkerhet och Status kontroll fortlöper årligen vilket är viktigt för både medlem och förening då förebyggande åtgärder kan upptäckts i tid.
- Kostnader för drift har stigit detta verksamhetsår som styrelsen inte kan påverka.
- Kostnader för underhåll granskar styrelsen årligen vilket delvis kan påverkas.
- Styrelsen har tagit beslut att höja grundavgiften med 7% från den 1 januari 2023.

### Händelser som pågår eller är utförda under verksamhetsåret:

- PCB utfört på balkong i läghus. Är klart.
- Renovering delar av dagvattenledning vid G2
  - Provtryckning av stigarledning i 4 höghus, Är klart
  - Spolning samt relining pågår i området / även
  - Elsäkerhet och status-kontroll pågår löpande i området sedan september 2016.
  - Markprover på PCB, riskanalys är skickad till Miljöförvaltningen, avvaktar sanering
  - Det stora byggprojektet fortgår, boende har fått mycket besök av besiktningsmän m fl.

### Viktiga händelser kommande verksamhetsår:

- Projekt relining av våra liggande avloppsstammar och på stående vobbling (spolning).
- Status och Elsäkerhetskontroll fortgår löpande.
- Byte av ventilationsaggregat Serenadgatan 30.
- Sanering av PCB i mark, möte med miljöförvaltningen därefter beslut om sanering.
- Det stora byggprojektet pågår fortfarande med RB och NCC.
- 2 parkeringskort/parkeringsplats för att säkerställa att obehöriga inte ställer sig på fel p-plats
- Byte av kompressor + kärl i undercentral G3

### Vår miljö:

- Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att minska energikostnaderna.  
Visionen är att vår förening ska vara en förening med ett långsiktigt tänkande där boende alltid ska ha miljön i fokus. Miljövänliga beslut är viktiga. Att göra förändringar som både är miljövänliga och energibesparande för föreningen och för den enskilde boende påverkar självklart ekonomi för oss alla



**Du som enskild medlem/boende kan hjälpa till som påverkar positivt på miljön och föreningens kostnader, det vill säga dina kostnader.**

### Fritidskommittén:

- Fritidskommitténs verksamheter är: Boule, Dart, Gymmet. Intresset av våra medlemmar att använda gymmet är fortfarande stort vilket är positivt men vi har också Boule, Dart vilket vi hoppas är lika intressant.

**Styrelsen tackar alla medlemmar/boende för förtroendet som visats oss i styrelsen under detta verksamhetsår. Styrelsen tackar även er medlemmar/boende för er uthållighet gällande byggprojektet och alla hantverkare som varit i er lägenhet. Vi ser framemot fortsatt gott samarbete med er alla medlemmar och boende.**

Mvh

Styrelsen Brf Malmöhus 22

---

# 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd 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 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.

---

# Riksbyggen Brf Malmöhus 22

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Malmöhus 22 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557486267152

## Dokument

Årsredovisning 2021-2022 Malmöhus 22  
Huvuddokument  
30 sidor  
Startades 2023-01-31 16:34:57 CET (+0100) av Kristina  
Quist (KQ)  
Färdigställt 2023-02-02 09:24:41 CET (+0100)

## Initierare

Kristina Quist (KQ)  
Riksbyggen  
kristina.quist@riksbyggen.se

## Signerande parter

Tanja Jörgensson (TJ)  
Tanja.Jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TANJA JÖRGENSEN"  
Signerade 2023-02-02 09:24:41 CET (+0100)

Rolf Larsson (RL)  
Ordförande  
rlarsson215@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROLF EVERT LARSSON"  
Signerade 2023-01-31 16:41:24 CET (+0100)

Bo Hansson (BH)  
bomhus22@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO  
ERIC HANSSON"  
Signerade 2023-01-31 17:00:36 CET (+0100)

Christoffer Höghjelm (CH)  
christofferhmhus22@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTOFFER HÖGHJELM"  
Signerade 2023-02-01 17:27:13 CET (+0100)

Hans Lemström (HL)  
hanslmhus22@gmail.com

Hans-Åke Thomasson (HT)  
kockums6801@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557486267152



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Lemström"  
Signerade 2023-01-31 18:47:25 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS ÅKE ROBERT TOMASSON"  
Signerade 2023-01-31 17:17:22 CET (+0100)

Marie Löwendahl (ML)  
lowendahlmarie@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE LÖWENDAHL"  
Signerade 2023-01-31 16:53:26 CET (+0100)

Emma Johansson (EJ)  
emma.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Emma Sabina Christin Johansson"  
Signerade 2023-01-31 16:54:03 CET (+0100)

Ulf Adelstam (UA)  
snuffeman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
ADELSTAM"  
Signerade 2023-02-01 09:44:24 CET (+0100)

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





# Verifikat

Transaktion 09222115557486267152

på: <https://scrive.com/verify>

