

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

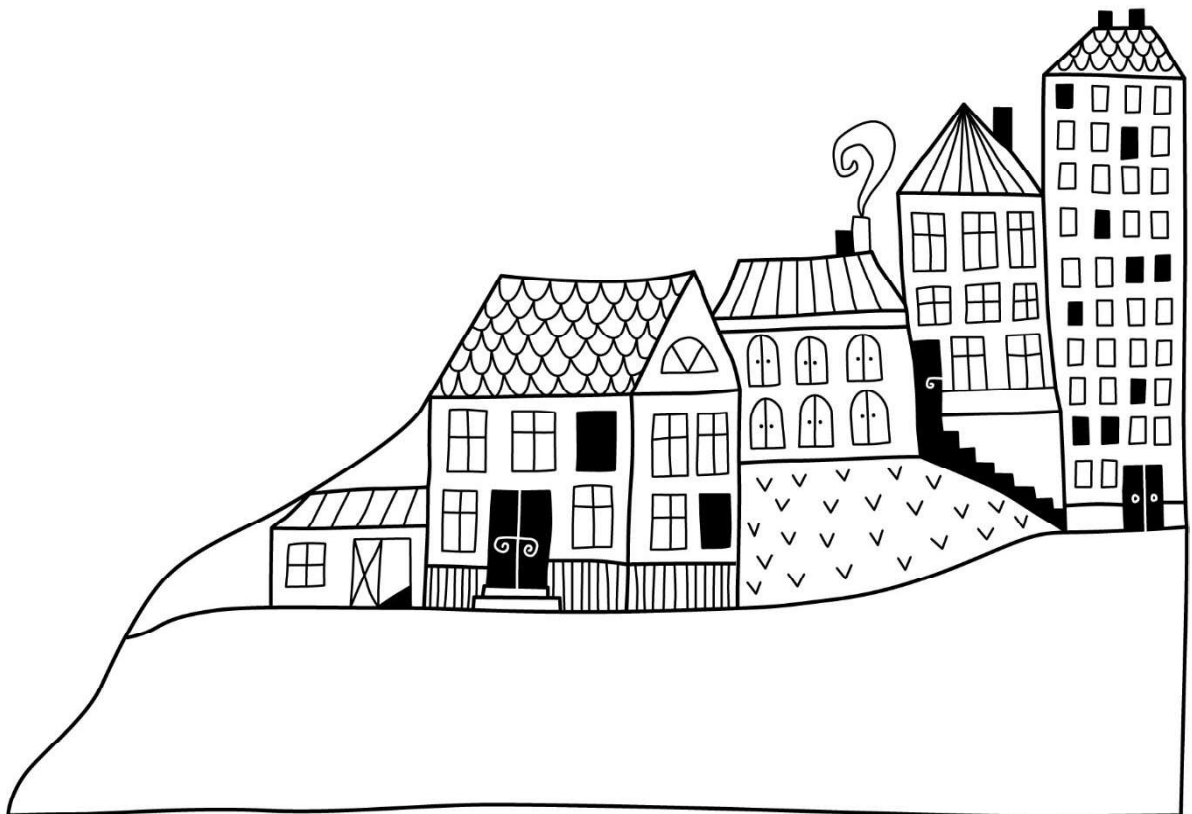
Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| 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.

Fastighetsadress är Serenadgatan & Kvarterstsgatan i Malmö.

Föreningen är försäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 593 tkr. Från 2023 kommer 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 m²

Bostäder bostadsrätt 44 250 m²

Årets taxeringsvärde 487 852 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 481 678 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

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

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

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

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



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

Styrelse

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

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

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

Föreningen beräknar utöka sin lånebild då på grund av PCB samt 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.

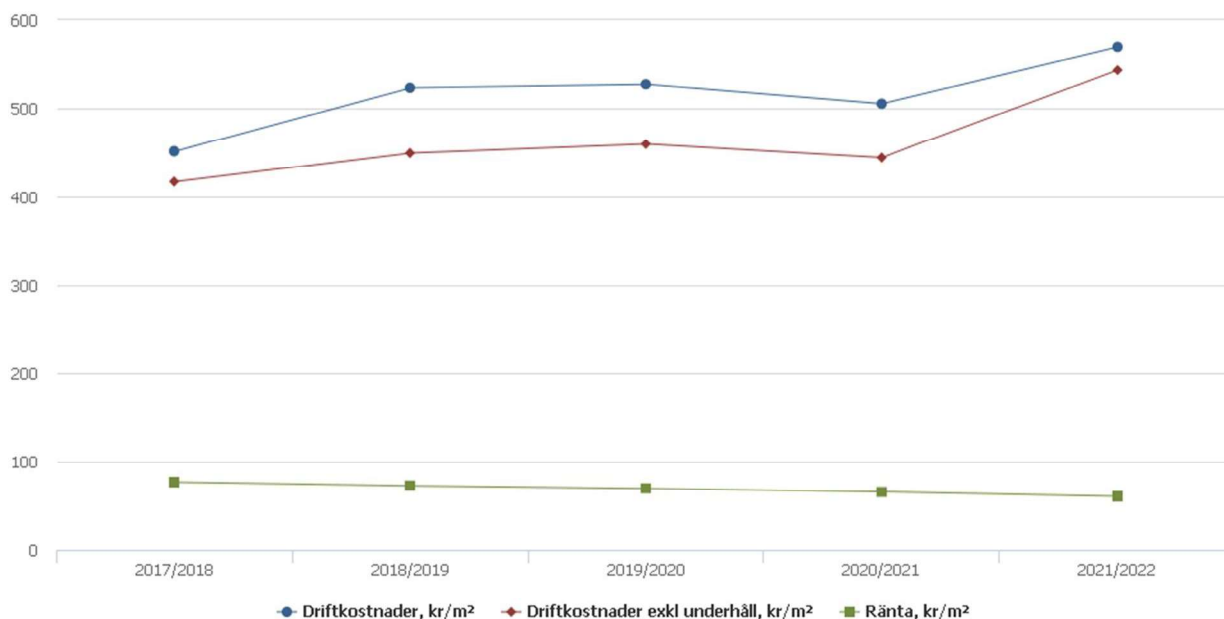
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 4%.

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/m²/år.

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

Flerårsöversikt



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

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

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

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

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

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



Resultaträkning

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



Balansräkning

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



Balansräkning

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



Kassaflödesanalys

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

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftskostnader

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

*Fel periodiserat fg år

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader

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

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

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

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

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 11 Förändring av årets avsättningar

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

Föreningen har även ett pågående PCB saneringsarbete enligt myndighetskrav.

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

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

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



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

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

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

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



Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

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

Not 15 Andra långfristiga fordringar

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

**Anderlar i Riksbyggen*

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

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

Not 17 Övriga fordringar

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

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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



Not 19 Kassa och bank

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

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Tabellen nedan anges i hela kronor.

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

*Senast kända räntesatser

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

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

Not 21 Leverantörsskulder

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



Not 22 Skatteskulder

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

Not 23 Övriga skulder

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 25 Ställda säkerheter

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

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2023-

Rolf Larsson

Christoffer Höghjelm

Bo Hansson

Hans Lemström

Marie Löwendahl

Hans-Åke Thomasson

Emma Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor



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 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 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 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 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



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>

