

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus 17
Org nr: 746000-8316

2021-09-01 – 2022-08-31



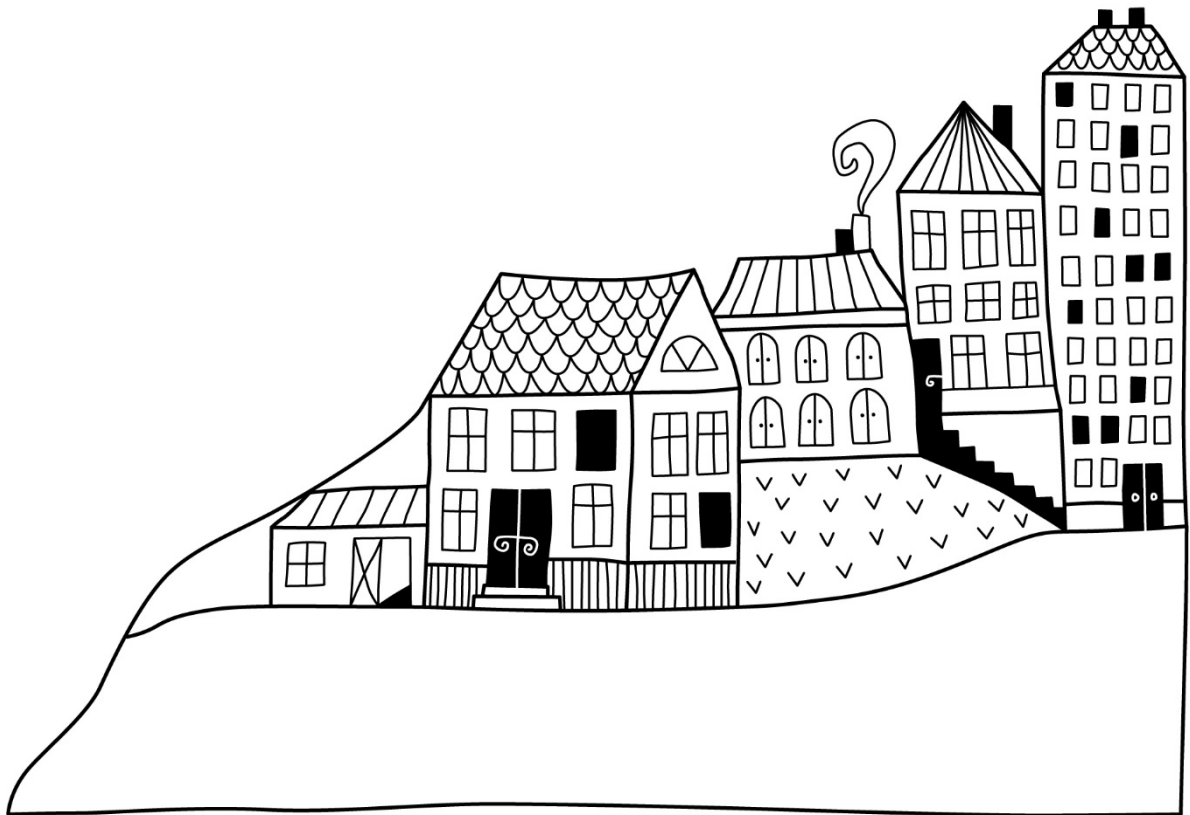


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 17 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-15. Ekonomisk plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-14.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största delen beror på lägre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 76%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 148% till 359%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 764 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 616 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgmästaregården 6 och 7 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 5 byggmader med 312 lägenheter och källarlokalerna uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Albinsrogatan 23-59 och Bisittaregatan 10-16 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken som fastigheterna står på ägs av föreningen. Marken som P-platserna står på arrenderas från kommunen till en kostnad om cirka 278 tkr per år.



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
2 rum och kök	92
3 rum och kök	170
4 rum och kök	34
5 rum och kök	16

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	87
Antal p-platser	222

Total tomtarea	26 019 m ²
Total bostadsarea	23 460 m ²
Total lokalarea	2 065 m ²

Årets taxeringsvärde	384 743 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	326 560 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



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 563 och planerat underhåll för 233. 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 368 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 58 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 368 tkr (58 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger	1999/2000	
Fönster	2006	
Värmesystem, nya undercentraler&injusterig med EB-metoden	2015	
Nybyggt miljöhus, renovering styrelserum/vaktmästeri	2016	
Tvättstugor	2017	nya tvättmaskiner
Totalrenovering lokal	2017	MIF-lokalen
Utemiljö	2017	lekplats och grillplatser
Installationer	2017	låssystem
Underhåll El-stammar och tappvattenstammar	2018/2019	slutbesiktat under 2020
Totalrenovering lokal	2019/2020	Bisittaren
Investering/installation av hissar till entréplan	2020/2021	
Relining avloppstammar	2020/2022	pågår

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	233 031



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Nilsson	Ordförande	
Anette Jensen	Sekreterare	
Rudolf Kunstek	Vice ordförande	
Per Lindsjö	Ledamot	
Anneli Linfeldt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carmlid Göransson	Suppleant	
Susanne Warringer	Suppleant	Avgått under året
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	
Karla Ortega Vasques	Förtroendevald revisor	
Pranvera Ibrahim	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Odelstig	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har 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 414 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 419 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 335 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

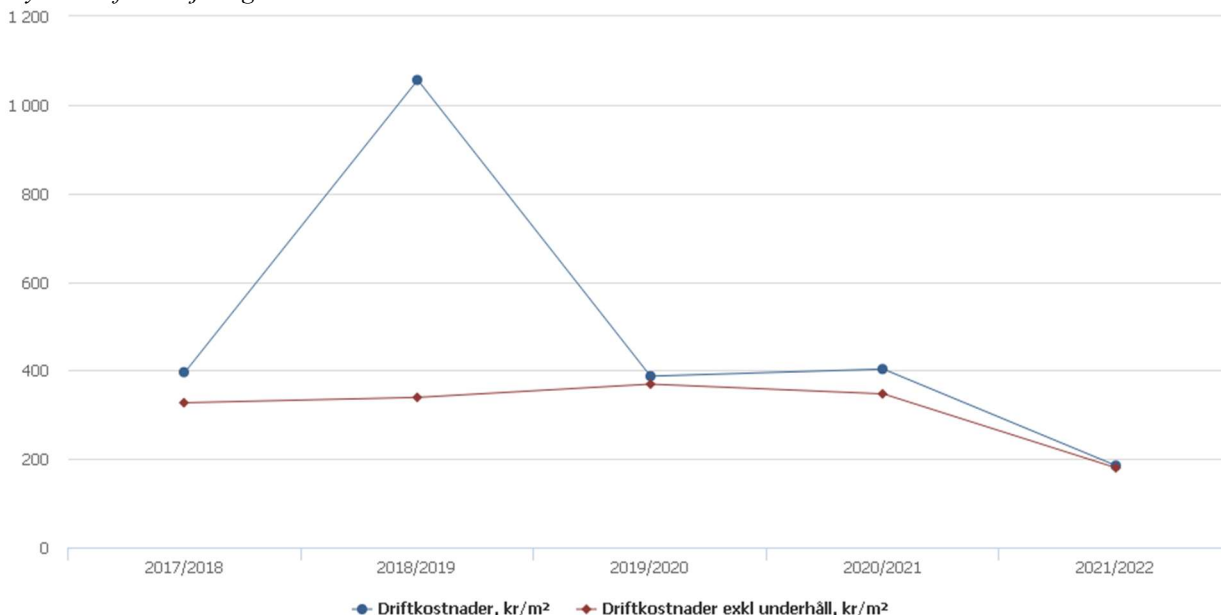
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	19 775	18 990	18 554	18 261	17 799
Resultat efter finansiella poster	3 852	3 121	3 234	-12 300	2 169
Årets resultat	3 852	3 121	3 188	-12 300	2 169
Resultat exkl. avskrivningar	5 616	4 519	4 550	-10 805	3 664
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	4 248	3 151	3 445	-16 207	-1 812
Balansomslutning	213 140	190 074	182 117	108 821	81 115
Soliditet %	45	49	49	48	13
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	76	31	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	359	148	106	330	184
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	335	643	627	612	594
Bränsletillägg, kr/m ²	59	55	110	110	110
Driftkostnader, kr/m ²	185	403	387	1 056	396
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	180	347	369	339	327
Underhållsfond, kr/m ²	69	90	88	58	546
Lån, kr/m ²	2 435	4 065	3 746	3 864	2 937

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Uppskrivningsfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	977 862	88 373 575	2 121 558	-2 030 027	3 121 385
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 121 385	-3 121 385
Reservering underhållsfond			1 368 000	-1 368 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-233 031	233 031	
Årets resultat					3 852 004
Vid årets slut	977 862	88 373 575	3 256 527	-43 611	3 852 004

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 091 358
Årets resultat	3 852 004
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 368 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	233 031
Summa	3 808 393

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 808 393**

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	19 774 793	18 990 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 417	165 098
Summa rörelseintäkter		20 019 210	19 155 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 669 845	-9 448 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 365 879	-3 325 708
Personalkostnader	Not 6	-355 689	-320 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 763 792	-1 397 596
Summa rörelsekostnader		-14 155 206	-14 492 994
Rörelseresultat		5 864 004	4 662 289
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	29 952	29 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	67 800	15 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 109 753	-1 586 042
Summa finansiella poster		-2 012 001	-1 540 903
Resultat efter finansiella poster		3 852 004	3 121 385
Årets resultat		3 852 004	3 121 385



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	177 300 448	178 991 939
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	72 301
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	18 605 886	3 788 229
Summa materiella anläggningstillgångar		195 906 334	182 852 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	312 000	312 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 000	312 000
Summa anläggningstillgångar		196 218 334	183 164 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 436	-1 153
Övriga fordringar		82	10 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	722 414	2 114 531
Summa kortfristiga fordringar		723 932	2 123 582
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	16 197 598	4 786 180
Summa kassa och bank		16 197 598	4 786 180
Summa omsättningstillgångar		16 921 530	6 909 762
Summa tillgångar		213 139 864	190 074 231



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	977 862	977 862	
Uppskrivningsfond	88 373 575	88 373 575	
Fond för yttre underhåll	3 256 526	2 121 558	
Summa bundet eget kapital	92 607 963	91 472 995	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-43 611	-2 030 027	
Årets resultat	3 852 004	3 121 385	
Summa fritt eget kapital	3 808 393	1 091 358	
Summa eget kapital	96 416 356	92 564 353	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	94 500 220	75 482 643
Summa långfristiga skulder		94 500 220	75 482 643
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 738 923	19 878 280
Leverantörsskulder		302 508	196 711
Skatteskulder		26 069	34 128
Övriga skulder		41 979	2 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 113 809	1 916 017
Summa kortfristiga skulder		22 223 288	22 027 236
Summa eget kapital och skulder		213 139 864	190 074 231



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 852 004	3 121 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 763 792	1 397 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 615 796	4 518 982
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 399 650	-1 421 178
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	335 409	-2 642 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 350 855	455 037
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-21 618 761
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	-14 817 657	11 168 750
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 817 657	- 10 450 011
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	18 878 220	7 478 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 878 220	7 478 220
Årets kassaflöde	11 411 418	-2 516 755
Likvidamedel vid årets början	4 786 180	7 302 939
Likvidamedel vid årets slut	16 197 598	4 786 180
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Byggnader (miljöhus/verkstad)	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Balkonger inglasning	Linjär	28
Individuell elmätning	Linjär	10
Installation Digital-TV	Linjär	5
Installation Bredband & IP-telefoni	Linjär	5
Maskiner & Inventarier	Linjär	5
Stambyte vatten & el	Linjär	50
Lokal Bisittaregatan	Linjär	20

Markvärdet 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	15 737 910	15 084 755
Hyror, bostäder	-200	700
Hyror, lokaler	34 908	46 342
Hyror, garage	330 558	332 195
Hyror, p-platser	371 920	352 726
Hyror, övriga	47 059	46 156
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 957	-22 645
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	1 103	-6 840
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 732	-17 148
Bränsleavgifter, bostäder	2 570 688	2 569 608
Elavgifter	703 536	604 336
Summa nettoomsättning	19 774 793	18 990 185

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga lokalintäkter	12 300	1 800
Övriga avgifter	10 350	13 318
Övriga ersättningar*	74 702	48 806
Fakturerade kostnader	12 613	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	8
Övriga rörelseintäkter	85 764	58 547
Försäkringsersättningar	48 696	42 079
Summa övriga rörelseintäkter	244 417	165 098

*Avser pant-och överlåtelseintäkter.



Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-233 031	-1 313 279
Reparationer	-563 102	-1 022 827
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-491 358	-470 808
Arrendeavgifter	-381 790	-280 234
Försäkringspremier	-293 246	-271 772
Kabel- och digital-TV	-765 758	-763 571
Återbäring från Riksbyggen	37 900	39 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 250	-8 250
Serviceavtal	-252 740	-143 394
Obligatoriska besiktningar	-24 063	-110 269
Bevakningskostnader	0	-20 748
Snö- och halkbekämpning	-31 938	-35 416
Statuskontroll	-2 281	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 270
Förbrukningsinventarier	-64 333	-79 203
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 410
Vatten	-856 517	-840 669
Fastighetsel	-1 656 877	-1 277 597
Uppvärmning	-2 649 980	-2 445 542
Sophantering och återvinning	-352 744	-304 294
Förvaltningsarvode drift*	-81 738	-93 769
Summa driftskostnader	-8 669 845	-9 448 823

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-3 136 047	-3 080 931
Hyra inventarier & verktyg	-16 571	-23 065
IT-kostnader	-3 992	-3 651
Arvode, yrkesrevisorer	-24 813	-24 688
Övriga förvaltningskostnader	-17 861	-42 881
Kreditupplysningar	-13 241	-946
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-71 509	-57 932
Representation	-3 953	0
Kontorsmateriel	-38 349	-43 037
Telefon och porto	-4 485	-4 578
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-100	-555
Tidskrifter och facklitteratur	-689	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 736	-13 104
Konsultarvoden	-6 988	-27 895
Bankkostnader	-2 395	-1 845
Övriga externa kostnader	-16 151	-600
Summa övriga externa kostnader	-3 365 879	-3 325 708



Not 6 Personalkostnader	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-265 650	-261 150
Övriga ersättningar	-20 100	-10 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 500	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 857	-1 332
Övriga personalkostnader	-7 900	0
Sociala kostnader	-44 683	-47 885
Summa personalkostnader	-355 689	-320 867

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 691 492	-1 321 202
Avskrivning Maskiner och inventarier	-72 300	-76 394
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 763 792	-1 397 596

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	29 952	29 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	29 952	29 952

**Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	67 639	15 160
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	160	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 800	15 187

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 708 025	-1 459 706
Övriga räntekostnader	-18	-2 386
Övriga finansiella kostnader	-401 710	-123 950
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 109 753	-1 586 042



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	79 239 257	57 620 496
Mark	48 626 425	48 626 425
	127 865 682	106 246 921
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	21 618 761
	0	21 618 761
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 865 682	127 865 682
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 247 317	-35 926 155
	-37 247 317	-35 926 115
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 691 492	-1 321 203
	-1 691 492	-1 321 203
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 938 810	-37 247 318
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	88 373 575	88 373 575
	88 373 575	88 373 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	177 300 447	178 991 939
Varav		
Byggnader	40 300 448	41 991 939
Mark	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	383 000 000	325 000 000
Lokaler	1 743 000	1 560 000
	384 743 000	326 560 000
Totalt taxeringsvärde	384 743 000	326 560 000
<i>varav byggnader</i>	<i>236 743 000</i>	<i>189 560 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>148 000 000</i>	<i>137 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 013 612	2 013 612
	2 013 612	2 013 612
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 013 612	2 013 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 941 311	-1 864 917
	-1 941 311	-1 864 917
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-72 300	-76 394
	-72 300	-76 394
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 013 611	-1 941 311
	-2 013 611	-1 941 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	72 301
Varav		
Maskiner och inventarier	0	72 301

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Pågående	18 605 886	3 788 229
Vid årets slut	18 605 886	3 788 229

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	312 000	312 000
Summa andra långfristiga fordringar	312 000	312 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna hyresintäkter	218 129	182 960
Upplupna ränteintäkter	47 167	10 188
Förutbetalda försäkringspremier	97 609	94 582
Förutbetalt förvaltningsarvode	262 422	259 604
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 876	63 652
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 211	1 503 545
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	722 414	2 114 531



Not 16 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	14 606 971	3 076 310
Transaktionskonto	1 590 627	1 709 870
Summa kassa och bank	16 197 598	4 786 180

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	114 239 143	95 360 923
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 216 780	-2 521 780
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 522 143	-17 356 500
Långfristig skuld vid årets slut	94 500 220	75 482 643

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,50%	2023-01-16	2 807 500,00	0,00	110 000,00	2 697 500,00
SBAB	2,03%	2023-04-17	8 033 329,00	0,00	100 000,00	7 933 329,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2023-01-30	2 838 094,00	0,00	66 780,00	2 771 314,00
SBAB	1,73%	2023-09-08	4 700 000,00	0,00	100 000,00	4 600 000,00
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	770 000,00	0,00	600 000,00	170 000,00
SBAB	1,48%	2024-03-08	11 640 000,00	0,00	160 000,00	11 480 000,00
SBAB	1,88%	2024-03-18	14 549 000,00	0,00	100 000,00	14 449 000,00
SBAB	0,82%	2025-03-13	2 375 000,00	0,00	500 000,00	1 875 000,00
SBAB	1,14%	2025-03-13	11 600 000,00	0,00	160 000,00	11 440 000,00
SBAB	1,16%	2027-11-15	9 925 000,00	0,00	100 000,00	9 825 000,00
SBAB	1,53%	2029-12-06	11 574 000,00	0,00	450 000,00	11 124 000,00
SBAB	1,22%	2031-07-17	0,00	21 500 000,00	75 000,00	21 425 000,00
SBAB	1,95%	2031-12-11	14 549 000,00	0,00	100 000,00	14 449 000,00
Summa			95 360 923,00	21 500 000,00	2 621 780,00	114 239 143,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 216 780 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2022/2023 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa lån med belopp 17 522 143 kr redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	225 291	182 748
Upplupna elkostnader	156 479	110 709
Upplupna värmekostnader	108 958	34 849
Upplupna kostnader för renhållning	6 693	5 460
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 616 388	1 582 252
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 113 809	1 916 017



Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	124 658 800	124 658 800

Not Eventualförpliktelser	2022-08-31	2021-08-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Leif Nilsson

Anette Jensen

Rudolf Kunstek

Per Lindsjö

Anneli Linfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor

Pranvera Ibrahim
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557481553863

Dokument

ÅR

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2022-11-16 10:44:30 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)

Färdigställt 2022-11-17 07:51:47 CET (+0100)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerande parter

Leif Nilsson (LN)

Brf Malmöhus 17

leif.nilsson@netatonce.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF NILSSON"

Signerade 2022-11-16 10:56:09 CET (+0100)

Rudolf Kunstek (RK)

Brf Malmöhus 17

rudolfkunstek@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RUDOLF KUNSTEK"

Signerade 2022-11-16 11:12:26 CET (+0100)

Anette Jensen (AJ)

Brf Malmöhus 17

jensenanette56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE JENSEN"

Signerade 2022-11-16 11:30:50 CET (+0100)

Per Lindsjö (PL)

Brf Malmöhus 17

perlindsjo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Lindsjö"

Signerade 2022-11-16 11:46:13 CET (+0100)

Anneli Lindfeldt (AL)

Riskbyggen

Pranvera Ibrahim (PI)

Brf Malmöhus 17



Verifikat

Transaktion 09222115557481553863

Anneli.Linfeldt@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anneli Marie Linfeldt"
Signerade 2022-11-16 10:58:26 CET (+0100)*

vera-84@live.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PRANVERA IBRAHIMI"
Signerade 2022-11-16 12:50:17 CET (+0100)*

Karla Ortega Vasquez (KOV)
Brf Malmöhus 17
karla.ortega.81@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARLA ORTEGA VASQUEZ"
Signerade 2022-11-16 11:53:13 CET (+0100)*

Peter Cederblad (PC)
KPMG
Peter.Cederblad@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2022-11-17 07:51:47 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 på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 17, org. nr 746000-8316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor

Pranvera Ibrahim
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557481558197

Dokument

RB
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-11-16 11:04:28 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2022-11-17 07:51:13 CET (+0100)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerande parter

Karla Ortega Vasquez (KOV)
Brf Malmöhus 17
karla.ortega.81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARLA ORTEGA VASQUEZ"
Signerade 2022-11-16 11:53:45 CET (+0100)

Pranvera Ibrahim (PI)
Brf Malmöhus 17
vera-84@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PRANVERA IBRAHIMI"
Signerade 2022-11-16 12:48:54 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
KMPG
Peter.Cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2022-11-17 07:51:13 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557481558197

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

