

Årsredovisning

Riksbyggen
bostadsrättsförening
Malmöhus nr 17
Org. nr: 746000–8316

2022-09-01 – 2023-08-31



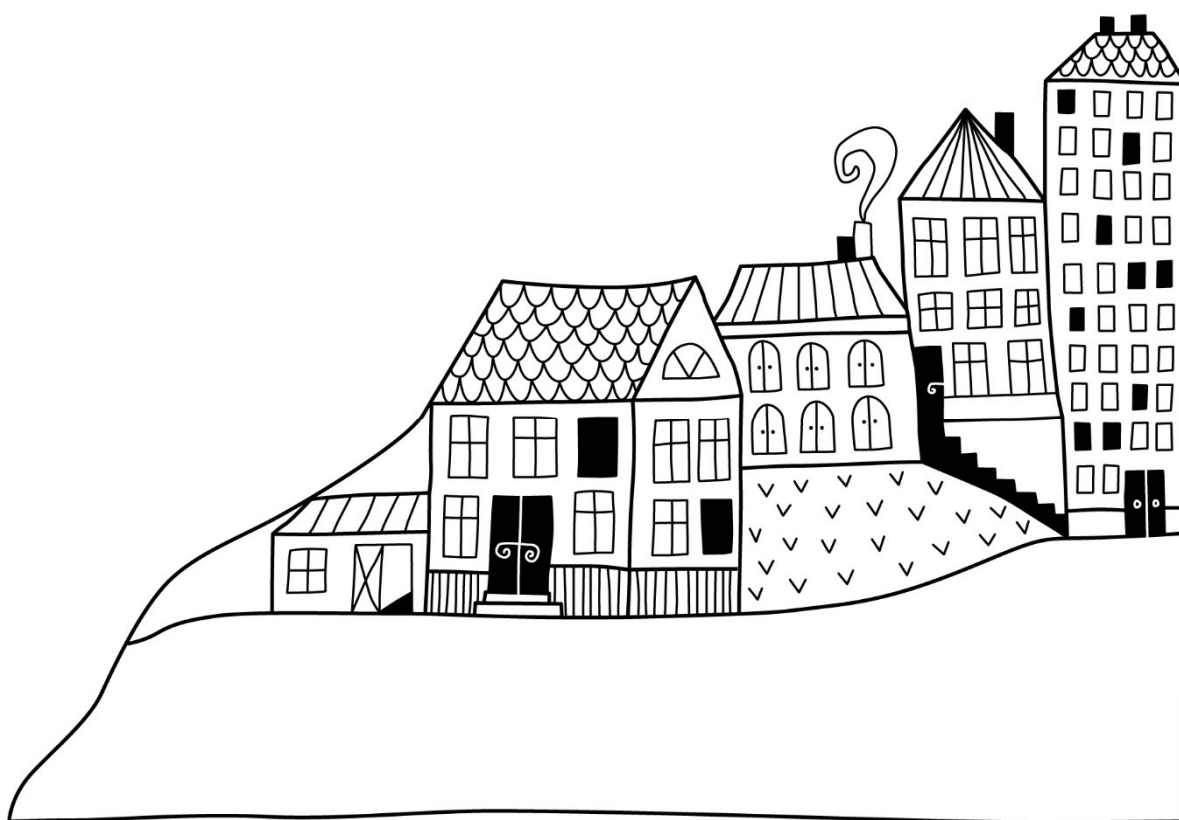


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 17 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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.

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 ökade intäkter. Räntekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 360% till 14%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgmästaregården 6 och 7 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 312 lägenheten 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
Summa	312

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	384 743 000 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 880 tkr och planerat underhåll för 244 tkr. 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 under 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 476 tkr per år i så kallade evig kostnad. En beräknad avsättning för verksamhetsåret har skett enligt K3-regelverket med 1 476 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 63 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger	1999/2000	
Fönster	2006	
Tvättstugor	2017,2021	nya tvättmaskiner vid behov
Värmesystem, nya undercentraler & injustering med EB-metoden	2015	
Nybyggt miljöhus, renovering styrelserum/vaktmästeri	2016	
Renovering lokal	2017	MIF-lokalen
Utemiljö	2017	lekplats och grillplatser
Installationer	2017	låssystem
Underhåll El.stammar och tappvattenstammar	2018/2019	slut besiktat under 2020
Totalrenovering lokal	2019/2020	Bisittaren
Investering	2020/2021	Hissar
Investering	2020/2022	relining avloppstammar

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (nya tvättmaskiner)	243 893

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan som revideras årligen



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell-Åke Palm	Ordförande	2024
Rudolf Kunstek	Vice ordförande	2024
Anette Jensen	Sekreterare	2023
Anneli Linfeldt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ami Izetagic	Suppleant	2023
Jan Wieslander	Suppleant	2024
Eva Göransson Karmlid	Suppleant	Avgått under 2023
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Karla Ortega Vasques	Förtroendevald revisor	
Suzanna Kulisic	Förtroendevald revisor	

Valberedning

Marcus Odelstig
Sara Brantvall

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

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 419 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 417 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-10-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

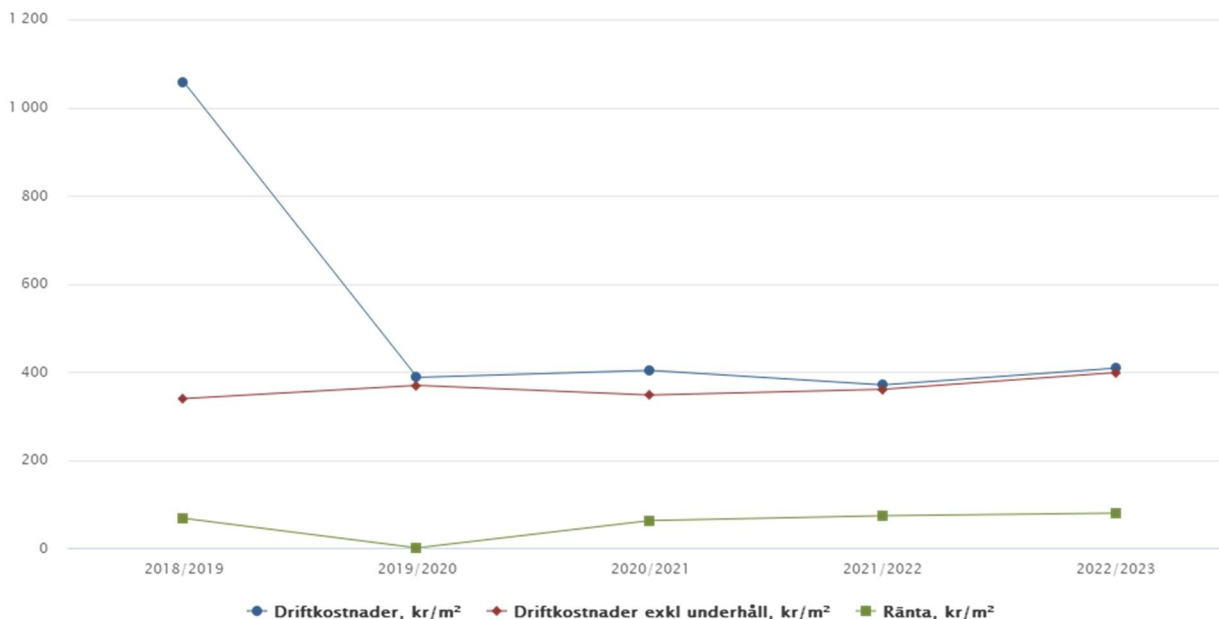
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

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)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	20 430	19 774	18 990	18 554	18 261
Resultat efter finansiella poster	4 507	3 852	3 121	3 234	-12 300
Årets resultat	4 507	3 852	3 121	3 188	-12 300
Resultat exkl. avskrivningar	6 257	5 616	4 519	4 550	-10 805
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	4 781	4 248	3 151	3 445	-16 207
Balansomslutning	216 843	213 140	190 074	182 117	108 821
Soliditet %	47	45	49	49	48
Likviditet % inkl. Låneomförhandlingar kommande år	13	76	31	*	*
Likviditet % exkl. Låneomförhandlingar kommande år	14	359	148	106	330
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	705	671	643	627	612
Bränsletillägg, kr/m²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m²	408	370	403	387	1 056
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	398	360	347	369	339
Ränta, kr/m²	79	73	62	*	*
Underhållsfond, kr/m²	96	69	90	88	58
Lån, kr/m²	4 775	4 870	4 065	3 746	3 864

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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	977 862	0	88 373 575	3 256 526	-43 611	3 852 004
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 852 004	-3 852 004
Reservering underhållsfond				1 476 000	-1 476 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-243 893	243 893	
Årets resultat						4 506 648
Vid årets slut	977 862	0	88 373 575	4 488 633	2 576 286	4 506 648

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 808 393
Årets resultat	4 506 648
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 476 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 893
Summa	7 082 935

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 082 935**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 429 584	19 774 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 022 562	244 417
Summa rörelseintäkter		21 452 146	20 019 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 572 082	-8 669 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 548 546	-3 365 879
Personalkostnader	Not 6	-346 556	-355 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 750 048	-1 763 792
Summa rörelsekostnader		-15 217 232	-14 155 206
Rörelseresultat		6 234 914	5 864 004
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 240	29 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	127 097	67 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 861 603	-2 109 753
Summa finansiella poster		-1 728 266	-2 012 001
Resultat efter finansiella poster		4 506 648	3 852 004
Årets resultat		4 506 648	3 852 004



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	210 684 310	177 300 448
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	18 605 886
Summa materiella anläggningstillgångar		210 684 310	195 906 334
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	312 000	312 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 000	312 000
Summa anläggningstillgångar		210 996 310	196 218 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 029	1 436
Övriga fordringar		281	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 101 369	722 414
Summa kortfristiga fordringar		2 105 679	723 932
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 741 126	16 197 598
Summa kassa och bank		3 741 126	16 197 598
Summa omsättningstillgångar		5 846 805	16 921 530
Summa tillgångar		216 843 115	213 139 864



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-30
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		4 488 633	3 256 526
Summa bundet eget kapital		93 840 070	92 607 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 576 286	−43 611
Årets resultat		4 506 648	3 852 004
Summa fritt eget kapital		7 082 935	3 808 393
Summa eget kapital		100 923 004	96 416 356
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	69 955 754	94 500 220
Summa långfristiga skulder		69 955 754	94 500 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 066 609	19 738 923
Leverantörsskulder		1 219 221	302 508
Skatteskulder		47 909	26 069
Övriga skulder		−2 617	41 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 633 234	2 113 809
Summa kortfristiga skulder		45 964 356	22 223 288
Summa eget kapital och skulder		216 843 115	213 139 864



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 506 648	3 852 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 750 048	1 763 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 256 696	5 615 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 381 747	1 399 650
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 413 382	335 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 288 331	7 350 855
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-16 528 023	-14 817 657
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 528 023	-14 817 657
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 216 780	18 878 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 216 780	18 878 220
Årets kassaflöde	-12 456 472	11 411 418
Likvidamedel vid årets början	16 197 598	4 786 180
Likvidamedel vid årets slut	3 741 126	16 197 598



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
Relining	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Årsavgifter, bostäder	16 535 408	15 737 910
Hyror, bostäder	0	-200
Hyror, lokaler	33 288	34 908
Hyror, garage	333 627	330 558
Hyror, p-platser	382 187	371 920
Hyror, övriga	50 926	47 059
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 348	-8 957
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-570	1 103
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 184	-13 732
Bränsleavgifter, bostäder	2 352 559	2 570 688
Elavgifter	768 691	703 536
Summa nettoomsättning	20 429 584	19 774 793

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Övriga lokalintäkter	18 900	12 300
Övriga avgifter	15 937	10 350
Övriga ersättningar*	62 792	74 702
Fakturerade kostnader	0	12 613
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-8
Erhållna statliga bidrag	767 226	0
Övriga rörelseintäkter APCOA	149 404	85 764
Försäkringsersättningar	8 315	48 696
Summa övriga rörelseintäkter	1 022 562	244 417

*Avser pant-och överlåtelseintäkter



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Underhåll	-243 893	-233 031
Reparationer	-880 453	-563 102
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-513 198	-491 358
Tomträttsavgäld	-319 518	-381 790
Försäkringspremier	-316 254	-293 246
Kabel- och digital-TV	-772 839	-765 758
Återbäring från Riksbyggen	29 900	37 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 802	-6 250
Serviceavtal	-301 279	-252 740
Obligatoriska besiktningar	-18 330	-24 063
Snö- och halkbekämpning	-28 884	-31 938
Statuskontroll	-7 519	-2 281
Förbrukningsinventarier	-60 712	-64 333
Fordons- och maskinkostnader	-3 548	0
Vatten	-906 279	-856 517
Fastighetsel	-2 141 049	-1 656 877
Uppvärmning	-2 608 042	-2 649 980
Sophantering och återvinning	-370 595	-352 744
Förvaltningsarvode drift*	-94 788	-81 738
Summa driftskostnader	-9 572 082	-8 669 845

*Avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Förvaltningsarvode administration	-3 226 227	-3 136 047
Hyra inventarier & verktyg	-17 087	-16 571
IT-kostnader	-2 558	-3 992
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-24 813
Övriga förvaltningskostnader	-59 824	-17 861
Kreditupplysningar	-2 333	-13 241
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 987	-71 509
Representation	-1 549	-3 953
Kontorsmateriel	-49 594	-38 349
Telefon och porto	-8 247	-4 485
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-100
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-17 472	-8 736
Konsultarvoden	-25 308	-6 988
Bankkostnader	-5 470	-2 395
Övriga externa kostnader	-47 203	-16 151
Summa övriga externa kostnader	-3 548 546	-3 365 879

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Styrelsearvoden	-245 550	-265 650
Övriga ersättningar	-9 600	-20 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-15 500
Övriga kostnadsersättningar	-10 785	-1 857
Övriga personalkostnader	-15 700	-7 900
Sociala kostnader	-49 921	-44 683
Summa personalkostnader	-346 556	-355 689

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Avskrivning Byggnader	-1 750 048	-1 691 492
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-72 300
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 750 048	-1 763 792



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	6 240	29 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 240	29 952

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Ränteintäkter från bankkonton	14 429	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	112 112	67 639
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	358	160
Övriga ränteintäkter	199	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	127 097	67 800

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 861 603	-1 708 025
Övriga räntekostnader	0	-18
Övriga finansiella kostnader	0	-401 710
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 861 603	-2 109 753



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-30
Vid årets början		
Byggnader	79 239 256	79 239 257
Mark	48 626 425	48 626 425
Tillkommande utgifter	0	0
Anslutningsavgifter	0	0
	127 865 681	127 865 682
Årets anskaffningar		
Byggnader	35 133 910	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 999 591	127 865 682
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 938 809	-37 247 317
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
	-38 938 809	-37 247 317
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 750 048	-1 691 492
	-1 750 048	-1 691 492
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 688 857	-38 938 809
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	88 373 575	88 373 575
	88 373 575	88 373 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	210 684 309	177 300 448
Varav		
Byggnader	73 684 309	40 300 448
Mark	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	383 000 000	383 000 000
Lokaler	1 743 000	1 743 000
Totalt taxeringsvärde	384 743 000	384 743 000
<i>varav byggnader</i>	<i>236 743 000</i>	<i>236 743 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>148 000 000</i>	<i>148 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-30
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	-2 013 611	-1 941 311
	-2 013 611	-1 941 311
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-72 300
	0	-72 300
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-2 013 611
	-2 013 611	-2 013 611
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-30
Pågående*	0	18 605 886
Vid årets slut	0	18 605 886

*Relining är slut besiktat och aktiverat i bokslutet.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-30
Andra långfristiga fordringar (andelar i Intresseföreningen)	312 000	312 000
Summa andra långfristiga fordringar	312 000	312 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-30
Upplupna hyresintäkter	0	218 129
Upplupna ränteintäkter	67 426	47 167
Förutbetalda försäkringspremier	109 323	97 609
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 085 513	262 422
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 081	63 876
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	775 026	33 211
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 101 369	722 414



Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-30
Bankmedel	98 823	14 606 971
Transaktionskonto	3 642 303	1 590 627
Summa kassa och bank	3 741 126	16 197 598

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-30
Inteckningslån	112 022 363	114 239 143
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 476 780	-2 216 780
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 589 829	-17 522 143
Långfristig skuld vid årets slut	69 955 754	94 500 220

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	4,55%	2023-04-17	7 933 329,00	-7 883 329,00	50 000,00	0,00
SBAB	1,73%	2023-09-08	4 600 000,00	0,00	100 000,00	4 500 000,00
SBAB	4,55%	2024-01-16	2 697 500,00	0,00	110 000,00	2 587 500,00
SWEDBANK	3,97%	2024-01-25	170 000,00	0,00	170 000,00	0,00
SBAB	1,48%	2024-03-08	11 480 000,00	0,00	160 000,00	11 320 000,00
SBAB	1,88%	2024-03-18	14 449 000,00	0,00	100 000,00	14 349 000,00
SBAB	4,90%	2024-04-17	0,00	7 883 329,00	50 000,00	7 833 329,00
SBAB	0,82%	2025-03-13	1 875 000,00	0,00	500 000,00	1 375 000,00
SBAB	1,14%	2025-03-13	11 440 000,00	0,00	160 000,00	11 280 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-01-20	2 771 314,00	0,00	66 780,00	2 704 534,00
SBAB	1,16%	2027-11-15	9 825 000,00	0,00	100 000,00	9 725 000,00
SBAB	1,53%	2029-12-06	11 124 000,00	0,00	450 000,00	10 674 000,00
SBAB	1,22%	2031-07-17	21 425 000,00	0,00	100 000,00	21 325 000,00
SBAB	1,95%	2031-12-11	14 449 000,00	0,00	100 000,00	14 349 000,00
Summa			114 239 143,00	0,00	2 216 780,00	112 022 363,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 476 780 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem st. lån med villkorsändringsdag under år 2023/2024 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa lån 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

	2023-08-31	2022-08-30
Upplupna räntekostnader	238 730	225 291
Upplupna elkostnader	178 046	156 479
Upplupna vattenavgifter	194 148	0
Upplupna värmekostnader	115 469	108 958
Upplupna kostnader för renhållning	126 874	6 693
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 725	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 731 242	1 616 388
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 633 234	2 113 809

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-30
Företagsinteckning	124 658 800	124 658 800

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 21 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

Kjell-Åke Palm

Anette Jensen

Rudolf Kunstek

Anneli Linfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor

Suzanna Kulisic
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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 revisionssed 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 revisorssed 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 upp-lyser, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 RBF Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2021/2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar (2018:672).

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor

Suzanna Kulisic
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504917624

Dokument

ÅR Mö 17

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2023-11-17 08:56:41 CET (+0100) av Danche

Blagojevic (DB)

Färdigställt 2023-11-18 09:25:04 CET (+0100)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Kjell-Åke Palm (KP)

Identifierad med svenskt BankID som "KJELL-ÅKE PALM"

Brf Malmöhus 17

styrelsen@malmohus17.se

Signerade 2023-11-17 08:59:06 CET (+0100)

Rudolf Kunstek (RK)

Identifierad med svenskt BankID som "RUDOLF KUNSTEK"

Brf Malmöhus 17

rudolfkunstek@yahoo.se

Signerade 2023-11-17 09:44:18 CET (+0100)

Anette Jensen (AJ)

Identifierad med svenskt BankID som "ANETTE JENSEN"

Brf Malmöhus 17

jensenanette56@gmail.com

Signerade 2023-11-17 09:08:12 CET (+0100)

Anneli Linfeldt (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Anneli Marie Linfeldt"

Riksbyggen

Anneli.Linfeldt@riksbyggen.se

Signerade 2023-11-17 09:15:16 CET (+0100)

Karla Ortega Vasquez (KOV)

Identifierad med svenskt BankID som "KARLA ORTEGA VASQUEZ"

Brf Malmöhus 17

karla.ortega.81@gmail.com

Signerade 2023-11-17 10:20:22 CET (+0100)

Suzana Kulisic (SK)

Identifierad med svenskt BankID som "SUZANA KULISIC"

Brf Malmöhus 17

suzana.kulisic@hotmail.com

Signerade 2023-11-17 14:08:45 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"

KPMG

Peter.Cederblad@kpmg.se

Signerade 2023-11-18 09:25:04 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504917624

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>

