

Årsredovisning

Riksbyggen
bostadsrättsförening
Malmöhus 17
Org. nr: 746000–8316

2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

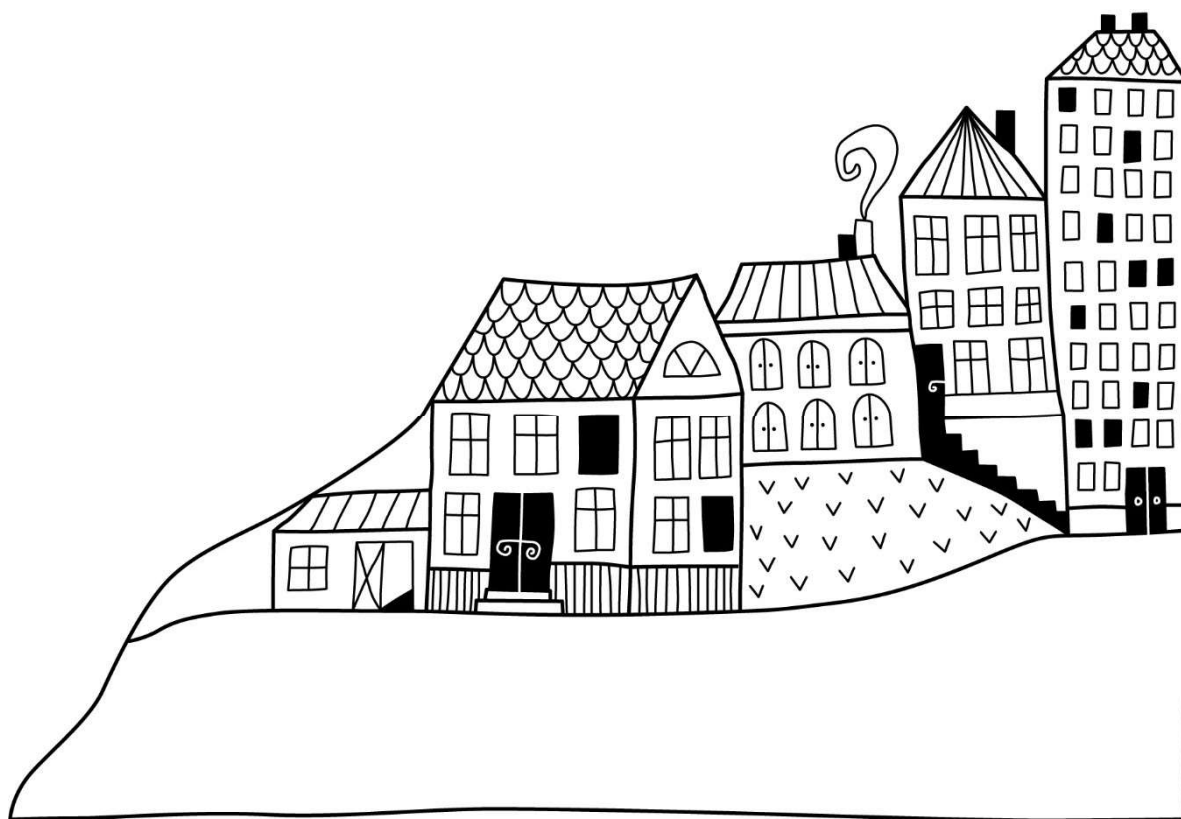
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 17 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 lite sämre än föregående år vilket till största delen beror på ökade driftskostnader samt åkande räntekostnaderna jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 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 181%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 394 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 312 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgmästargården 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 bostadsrätt	23 460 m ²
Total lokalarea, Garagelokaler	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 1 023 tkr och planerat underhåll för 460 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 senast i juni 2024 och visar på ett underhållsbehov på 12 831 tkr per år i så kallade evig kostnad. En beräknad avsättning för verksamhetsåret har skett enligt K3-regelverket med 1 311 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 51 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger	1999/2000	
Fönster	2006	
Tvättstugor	2017,2021,2022	nya tvättmaskiner
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
Lokaler	2017	totalrenovering av f.d. MIF-lokalen
Underhåll El.stammar och tappvattenstammar	2018/2019	Slut besiktat under 2020
Investering	2020/2021	Hissar
Investering	2020/2022	relining avloppstammar

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	271 121
Garage och p-platser	65 825
Övrigt	122 863

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	2025
Jan Wieslander	Ledamot	2025
Linda Fellenius	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ami Izetagic	Suppleant	2024
Ann-Margreth Lexner	Suppleant	2025
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	
Suzana Kulisic	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Odelstig och Marcus Petesen	2024

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 417 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 421 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-10-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-11-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

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

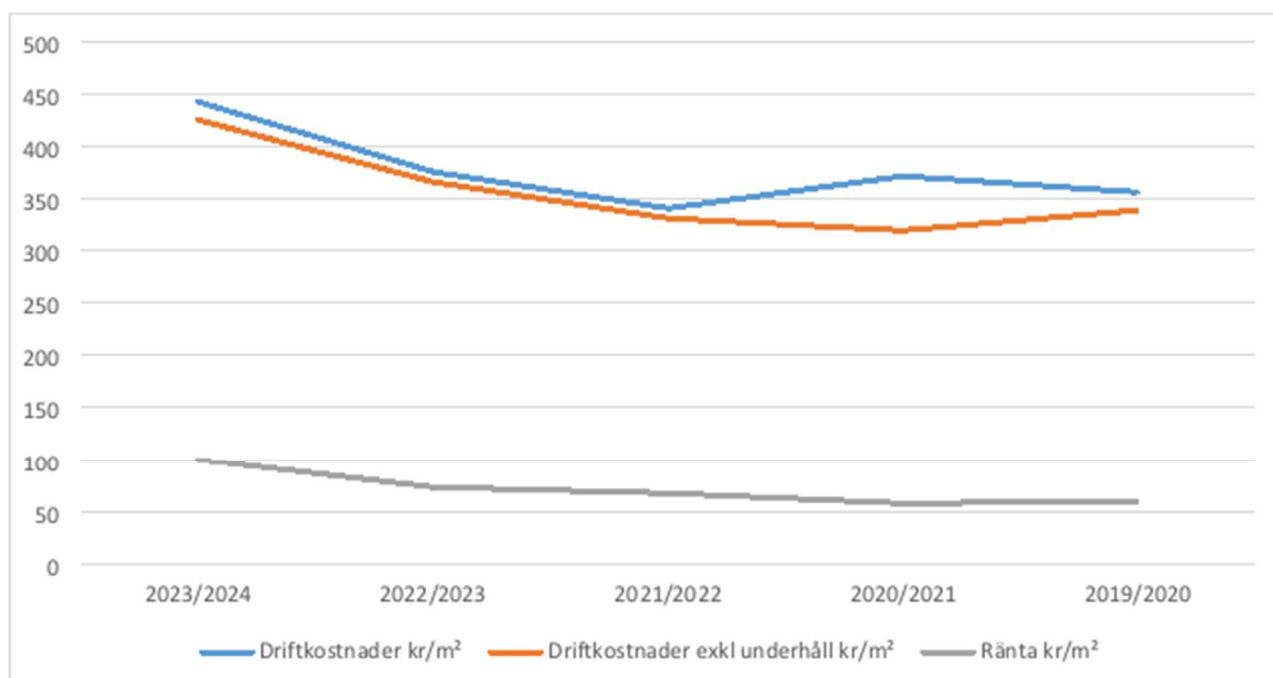
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- 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 - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	21 828	20 430	19 775	18 990	18 554
Rörelsens intäkter	22 097	21 452	20 019	19 155	18 811
Resultat efter finansiella poster*	1 918	4 507	3 852	3 121	3 234
Årets resultat	1 918	4 507	3 852	3 121	3 188
Resultat exkl. avskrivningar	4 312	6 257	5 616	4 519	4 550
Resultat exkl. avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	3 001	4 781	4 248	3 151	3 445
Balansomslutning	216 099	216 843	213 140	190 074	182 117
Årets kassaflöde	3 250	-12 456	11 411	-2 517	-12 063
Soliditet %*	48	47	45	49	49
Likviditet %	14	13	76	31	106
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	92	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	897	838	810	778	761
Driftkostnader kr/kvm	442	376	370	403	387
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	424	398	360	347	369
Energikostnad kr/kvm*	263	222	202	179	180
Underhållsfond kr/kvm	209	96	69	90	58
Reservering till underhållsfond kr/kvm	51	58	54	54	43
Sparande kr/kvm*	187	255	229	228	194
Ränta kr/kvm	98	79	73	62	59
Skuldsättning kr/kvm*	4 309	4 389	4 476	3 736	3 443
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 688	4 775	4 870	4 065	3 746
Räntekänslighet %*	5,2	5,7	6,0	5,2	4,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	4 488 633	2 576 286	4 506 648
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 506 648	-4 506 648
Reservering underhållsfond				1 311 000	-1 311 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-459 809	459 809	
Årets resultat						1 917 780
Vid årets slut	977 862	0	88 373 575	5 339 824	6 231 743	1 917 780

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 082 935
Årets resultat	1 917 780
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 311 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	459 809
Summa	8 149 523

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

8 149 523

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 828 385	20 429 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268 236	1 022 562
Summa rörelseintäkter		22 096 621	21 452 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 272 918	-9 572 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 618 046	-3 548 546
Personalkostnader	Not 6	-394 599	-346 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 394 170	-1 750 048
Summa rörelsekostnader		-17 679 733	-15 217 232
Rörelseresultat		4 416 888	6 234 914
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 914	127 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 509 023	-1 861 603
Summa finansiella poster		-2 499 109	-1 728 266
Resultat efter finansiella poster		1 917 780	4 506 648
Årets resultat		1 917 780	4 506 648

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	208 290 140	210 684 310
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		208 290 140	210 684 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	312 000	312 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 000	312 000
Summa anläggningstillgångar		208 602 140	210 996 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 498	4 029
Övriga fordringar		441	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	490 477	2 101 369
Summa kortfristiga fordringar		506 416	2 105 679
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 990 887	3 741 126
Summa kassa och bank		6 990 887	3 741 126
Summa omsättningstillgångar		7 497 303	5 846 805
Summa tillgångar		216 099 443	216 843 115



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
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	5 339 824	4 488 633	
Summa bundet eget kapital	94 691 261	93 840 070	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 231 744	2 576 286	
Årets resultat	1 917 780	4 506 648	
Summa fritt eget kapital	8 149 523	7 082 935	
Summa eget kapital	102 840 784	100 923 004	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	61 510 754	69 955 754
Summa långfristiga skulder		61 510 754	69 955 754
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 464 829	42 066 609
Leverantörsskulder		337 673	1 219 221
Skatteskulder		58 677	47 909
Övriga skulder		6 874	-2 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 879 852	2 633 234
Summa kortfristiga skulder		51 747 904	45 964 356
Summa eget kapital och skulder		216 099 443	216 843 115



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 416 889	6 234 914
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 394 170	1 750 048
	6 811 059	7 984 962
Erhållen ränta	73 534	113 078
Erlagd ränta	-2 399 965	-1 848 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 484 627	6 249 876
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 547 556	-1 361 488
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-735 642	1 399 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 296 541	6 288 331
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-35 133 910
Investeringar i pågående byggnation		18 605 886
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 528 024
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 046 780	-2 216 780
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 046 780	-2 216 780
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 249 761	-12 456 472
Likvida medel vid årets början	3 741 126	16 197 598
Likvida medel vid årets slut	6 990 887	3 741 126
Kassa och Bank BR	6 990 887	3 741 126

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	17 572 074	16 535 408
Hyror, lokaler	34 908	33 288
Hyror, garage	340 937	333 627
Hyror, p-platser	382 420	382 187
Hyror, övriga	54 936	50 926
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 782	-9 348
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-855	-570
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 703	-17 184
Bränsleavgifter, bostäder	2 570 688	2 352 559
Elavgifter	909 762	768 691
Summa nettoomsättning	21 828 385	20 429 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Övriga lokalintäkter	21 750	18 900
Övriga avgifter	3 009	15 937
Övriga ersättningar*	84 615	62 792
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-12
Erhållna statliga bidrag	0	767 226
Övriga rörelseintäkter APCOA	106 687	149 404
Försäkringsersättningar	52 182	8 315
Summa övriga rörelseintäkter	268 236	1 022 562

*Avser pant-och överlåtelseintäkter



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-459 809	-243 893
Reparationer	-1 022 681	-880 453
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-525 990	-513 198
Tomträttsavgäld	-340 470	-319 518
Försäkringspremier	-371 698	-316 254
Kabel- och digital-TV	-785 628	-772 839
Återbäring från Riksbyggen	3 400	29 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 701	-14 802
Serviceavtal	-295 206	-301 279
Obligatoriska besiktningar	-21 560	-18 330
Snö- och halkbekämpning	-158 353	-28 884
Statuskontroll	0	-7 519
Förbrukningsinventarier	-82 162	-60 712
Fordons- och maskinkostnader	-3 779	-3 548
Vatten	-1 174 872	-906 279
Fastighetsel	-2 181 233	-2 141 049
Uppvärmning	-3 346 941	-2 608 042
Sophantering och återvinning	-433 418	-370 595
Förvaltningsarvode drift*	-65 816	-94 788
Summa driftskostnader	-11 272 917	-9 572 082

*Avser fastighetskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 346 273	-3 226 227
Hyra inventarier & verktyg	-20 867	-17 087
IT-kostnader	-2 558	-2 558
Arvode, yrkesrevisorer	-26 000	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-28 242	-59 824
Kreditupplysningar	-1 653	-2 333
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 405	-59 987
Representation	0	-1 549
Kontorsmateriel	-23 486	-49 594
Telefon och porto	-28 619	-8 247
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-13 104	-17 472
Konsultarvoden	-42 877	-25 308
Bankkostnader	-8 894	-5 470
Övriga externa kostnader	-378	-47 203
Summa övriga externa kostnader	-3 618 046	-3 548 546

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-280 450	-245 550
Övriga ersättningar	-14 800	-9 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 800	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 825	-10 785
Övriga personalkostnader	-15 400	-15 700
Sociala kostnader	-58 324	-49 921
Summa personalkostnader	-394 599	-346 556

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 394 170	-1 750 048
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 394 170	-1 750 048

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	0	6 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 240

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 841	14 429
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 928	112 112
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	986	358
Övriga ränteintäkter	160	199
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 914	127 097

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 508 523	-1 861 603
Övriga dröjsmålsräntor	-500	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 509 023	-1 861 603



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	114 373 166	79 239 257
Mark	48 626 425	48 626 425
Tillkommande utgifter	0	0
Anslutningsavgifter	0	0
	162 999 591	127 865 682
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	35 133 910
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 999 591	162 999 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-40 688 856	-38 938 809
	-40 688 856	-38 938 809
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 394 170	-1 750 048
	-2 394 170	-1 750 048
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 083 026	-40 688 857
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	88 373 575	88 373 575
	88 373 575	88 373 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	208 290 139	210 684 309
Varav		
Byggnader	71 290 139	73 684 309
Mark	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	383 000 000	383 000 000
Lokaler	1 743 000	1 743 000
	384 743 000	384 743 000
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

	2024-08-31	2023-08-31
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	-2 013 611	-2 013 611
	-2 013 611	-2 013 611
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	- 2 013 611	-2 013 611
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 013 611	-2 013 611
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar (andelar i Intresseföreningen)	312 000	312 000
Summa andra långfristiga fordringar	312 000	312 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 807	67 426
Förutbetalda försäkringspremier	131 188	109 323
Förutbetalt förvaltningsarvode	282 595	1 085 513
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 087	64 081
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 800	775 026
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	490 477	2 101 369

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel SBAB	167 370	98 823
Transaktionskonto Swedbank	6 823 517	3 642 303
Summa kassa och bank	6 990 887	3 741 126

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	109 975 583	112 022 363
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-850 000	-1 476 780
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 614 829	-40 589 829
Långfristig skuld vid årets slut	61 510 754	69 955 754

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	4,46%	2025-03-10	11 320 000,00	0,00	160 000,00	11 160 000,00
SBAB	1,95%	2024-03-18	14 349 000,00	-14 274 000,00	75 000,00	0,00
SBAB	4,43%	2025-04-16	0,00	2 532 500,00	55 000,00	2 477 500,00
SBAB	4,46%	2025-03-18	0,00	14 274 000,00	25 000,00	14 249 000,00
SBAB	4,55%	2024-01-16	2 587 500,00	-2 532 500,00	55 000,00	0,00
SBAB	0,82%	2025-03-13	1 375 000,00	0,00	500 000,00	875 000,00
SBAB	1,14%	2025-03-13	11 280 000,00	0,00	160 000,00	11 120 000,00
SBAB	4,40%	2025-04-17	7 833 329,00	0,00	100 000,00	7 733 329,00
SBAB	4,37%	2026-09-15	4 500 000,00	0,00	100 000,00	4 400 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-01-20	2 704 534,00	0,00	66 780,00	2 637 754,00
SBAB	1,16%	2027-11-15	9 725 000,00	0,00	100 000,00	9 625 000,00
SBAB	1,53%	2029-12-06	10 674 000,00	0,00	450 000,00	10 224 000,00
SBAB	1,22%	2031-07-17	21 325 000,00	0,00	100 000,00	21 225 000,00
SBAB	1,95%	2031-12-11	14 349 000,00	0,00	100 000,00	14 249 000,00
Summa			112 022 363,00	0,00	2 046 780,00	109 975 583,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 850 000 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns sex lån med villkorsändringsdag under år 2024/2025 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	347 788	238 730
Upplupna elkostnader	171 651	178 046
Upplupna vattenavgifter	300 346	194 148
Upplupna värmekostnader	117 596	115 469
Upplupna kostnader för renhållning	23 158	126 874
Upplupna revisionsarvoden	0	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 540	23 725
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 710 772	1 731 242
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 879 851	2 633 234

Not 18 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	124 658 800	124 658 800

Not 19 Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not 20 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

Jan Wieslander

Linda Fellenius

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor

Suzanna Kulisic
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557531773750

Dokument

ÅR 2024-08-31 Brf Malmöhus 17_ver3.1
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-11-14 16:30:31 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2024-11-15 12:36:03 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Kjell-Åke Palm (KP)
Brf Malmöhus 17
kjell-ake.palm@netatonce.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL-ÅKE PALM"
Signerade 2024-11-14 22:23:42 CET (+0100)

Anette Jensen (AJ)
Brf Malmöhus 17
jensenanette56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONA ANETTE JENSEN"
Signerade 2024-11-14 16:32:01 CET (+0100)

Rudolf Kunstek (RK)
Brf Malmöhus 17
rudolfkunstek@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RUDOLF KUNSTEK"
Signerade 2024-11-14 19:52:46 CET (+0100)

Linda Fellenius (LF)
Ledamot Riksbyggen
Linda.Fellenius@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA ALEXANDRA FELLENIUS"
Signerade 2024-11-15 10:25:39 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531773750

Jan Wieslander (JW)
Brf Malmöhus 17
Jan.wieslander@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN SVANTE WIESLANDER"
Signerade 2024-11-14 19:39:26 CET (+0100)

Suzana Kulisic (SK)
Brf Malmöhus 17
suzana.kulisic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUZANA KULISIC"
Signerade 2024-11-14 20:46:24 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 2024-11-14 19:04:37 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-11-15 12:36:03 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 RBF Malmöhus 17, org. nr 746000-8316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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 utfört 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. Risken 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 utfört 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 RBF Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 föreningsstämhandlingar för räkenskapsåret 2022/2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 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 09222115557531775388

Dokument

RB MH17

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-11-14 16:33:34 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)

Färdigställt 2024-11-15 12:35:39 CET (+0100)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cederblad (PC)

KPMG

Peter.Cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2024-11-15 12:35:39 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 2024-11-14 19:05:11 CET (+0100)

Suzana Kulisic (SK)

Brf Malmöhus 17

suzana.kulisic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUZANA KULISIC"

Signerade 2024-11-14 20:49:02 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531775388

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Malmöhus 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 17 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

