

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Malmöhus 23  
Org nr: 746001-0437



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus  
23 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 47 832 894 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Driftskostnaderna har ökat i år pga större underhållsarbete. Om man bortser från underhålls- och reparationskostnaderna så är driftskostnaderna lägre. Snöröjnings- och uppvärmningskostnaderna har minskat och kostnaden för vatten och teknisk förvaltning har ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 450% till 329%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 893 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 033 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomträtten till fastigheterna Almvik 2-3 och Madrigalen 1-4 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 st lägenheter och 2 st lokaler. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Serenadgatan och Axel Danielssons väg.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Ett nytt tomträttsavtal har tecknats från och med 2013-01-01. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 605 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	64	P-plats	311
2 rum och kök	128	Garage	337
3 rum och kök	308	Lokaler	2
4 rum och kök	90		

Total tomtarea	99 936 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	44 250 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	7 980 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	500 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	500 800 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 1 656 tkr och planerat underhåll för 16 255 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2018. Underhållsplanen visar föreningens underhållsbehov fram till år 2028.

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

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2014	852 tkr
Värmeanläggning/system	2014	1 240 tkr
Fönster	2014	2 851 tkr
Installationer	2014	703 tkr
Tvättstugor	2014	190 tkr
Gemensamma utrymmen entréer	2014	225 tkr
Fönster	2015	1 484 tkr
Värme, värmecentraler	2015	353 tkr
VA/Sanitet, Spolning & Infodring	2015	1 428 tkr
Tvättstugor	2015	305 tkr
Huskropp utvändigt	2016	3 257 tkr
Stambyte	2016	26 537 tkr
Gemensamma utrymmen	2016	849 tkr
Markytor	2016-2017	11 222 tkr
Dagvattenledningar	2018	763 tkr
Installation av taggsystem	2018	327 tkr
Underhållsspolning lägenheter	2019	387 tkr
Balkongbesiktning	2019	271 tkr
Dränering	2018-2019	672 tkr
Gemensamma utrymmen	2019	93 tkr
Dörrautomatik, porttelefon och kameraövervakning	2019	80 tkr
Underhållsspolning	2019	464 tkr
Balkongbesiktning	2019	277 tkr
Lekplatser	2019	86 tkr
Hårdgjorda ytor	2019	343 tkr

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Målning trapphus	169 tkr
Installationer – Relining	12 623 tkr
Installationer - Kameror, nödbelysning, tvättbokning, fasadarmaturer	603 tkr
Installationer- Rökgasluckor	131 tkr
Hus kropp utvändigt – Fönster och fasad	2 699 tkr
Markytor – Pollare	11 tkr
Garage och p-platser – Målning p-platser	19 tkr

Investeringar har gjorts i nya torktumlare och tvättmaskiner. Kostnaderna uppgår till 290 tkr. Sammanlagda underhåll och investeringskostnader under året uppgår till 16 545 tkr.

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Iuliana Lakatos	Ordförande	2021
Margareta Mühl	Vice ordförande	2022
Manne Cheikha	Ledamot	2021
Kent Karlsson	Ledamot	2022
Aneta Hassan	Sekreterare	2021
Charlotta Ekholm	Ledamot	2021
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Andersson	Suppleant	2021
Nasir Al Khafajl	Suppleant	2021
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Bertil Lindberg	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Möller	2021

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

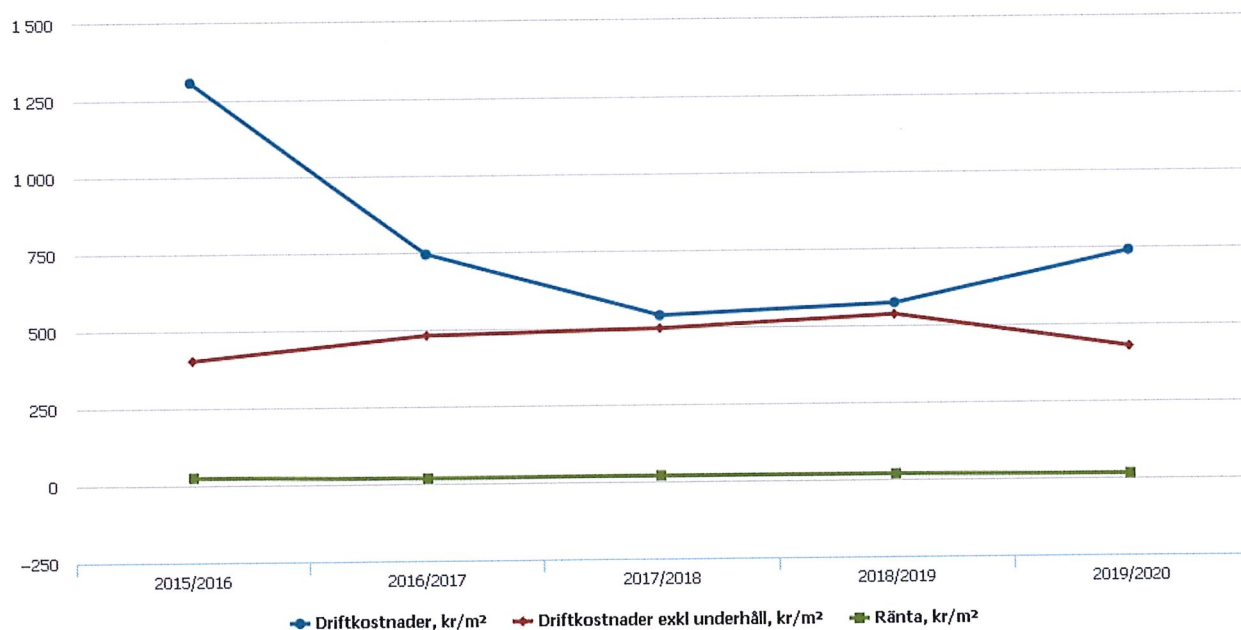
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 755 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 76 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 75 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 756 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % från 2021-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 62 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 59 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	39 554	38 985	38 348	37 630	37 441
Resultat efter finansiella poster	-2 926	10 597	12 374	-1 435	-30 522
Årets resultat	-2 926	10 597	12 374	-1 435	-30 552
Resultat exklusive avskrivningar	-1 033	12 455	12 723	1 970	-27 163
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-7 428	6 060	6 454	4 309	-34 763
Balansomslutning	63 493	66 996	59 079	49 232	50 450
Soliditet %	37	39	26	6	9
Likviditet %	329	450	318	185	112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	690	676	663	652	646
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	129	129	129	129	129
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	739	573	539	744	1 307
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	427	536	497	480	403
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	14	18	19	17	24
Lån, kr/m <sup>2</sup>	646	814	873	931	856



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

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

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

4

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 290 989	16 099	9 152 621	3 053 020	10 596 804
Disposition enl. årsstämmobeslut				10 596 804	-10 596 804
Reservering underhållsfond			6 395 000	-6 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-15 547 621	15 547 621	
Årets resultat					-2 926 404
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 290 989</b>	<b>16 099</b>	<b>0</b>	<b>22 802 445</b>	<b>-2 926 404</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 649 824
Årets resultat	-2 926 404
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 547 621
<b>Summa</b>	<b>19 876 041</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**19 876 041**

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

7

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	39 553 814	38 984 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	520 785	1 282 606
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>40 074 599</b>	<b>40 267 409</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-38 581 185	-25 584 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 607 051	-1 251 805
Personalkostnader	Not 6	-242 492	-227 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 893 292	-1 858 270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-42 324 020</b>	<b>-28 922 114</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 249 422</b>	<b>11 345 295</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	28 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 624	10 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-745 607	-787 106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-676 982</b>	<b>-748 491</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 926 404</b>	<b>10 596 804</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 926 404</b>	<b>10 596 804</b>

9



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	32 153 106	33 788 811
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	672 412	639 769
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 825 518</b>	<b>34 428 580</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	295 000	295 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>297 000</b>	<b>297 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 122 518</b>	<b>34 725 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		42 115	36 239
Övriga fordringar	Not 14	101 965	3 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 657 947	1 641 451
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 802 027</b>	<b>1 680 717</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	28 568 274	30 589 342
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>28 568 274</b>	<b>30 589 342</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 370 302</b>	<b>32 270 058</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>63 492 819</b>	<b>66 995 637</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 307 088	3 307 088	
Fond för yttre underhåll	0	9 152 621	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 307 088</b>	<b>12 459 709</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	22 802 445	3 053 020	
Årets resultat	-2 926 404	10 596 804	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>19 876 041</b>	<b>13 649 824</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 183 129</b>	<b>26 109 533</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 085 658	33 720 658
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 085 658</b>	<b>33 720 658</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 635 000	2 635 000
Leverantörsskulder		615 795	591 169
Skatteskulder		328 879	187 853
Övriga skulder	Not 18	176 316	267 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	5 468 042	3 484 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 224 032</b>	<b>7 165 446</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>63 492 819</b>	<b>66 995 637</b>

9

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 926 404	10 596 804
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 893 292	1 858 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 033 112</b>	<b>12 455 074</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-121 310	-89 001
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 058 586	-44 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>904 164</b>	<b>12 321 289</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-290 231	-449 146
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-290 231</b>	<b>-449 146</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 635 000	-2 635 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 635 000</b>	<b>-2 635 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 021 067</b>	<b>9 237 143</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>30 589 341</b>	<b>21 352 198</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>28 568 274</b>	<b>30 589 342</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		

9

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar tvättstuga, fönster	Linjär	50
Standardförbättringar uteplats, hiss, badrum, miljö	Linjär	20
Standardförbättringar fasadrenovering	Linjär	20
Standardförbättringar renovering garage	Linjär	30
Standardförbättringar uppförande nya garage	Linjär	40
Standardförbättringar EB-metoden	Linjär	10
Standardförbättringar gemensam el	Linjär	15
Miljöhus	Linjär	25
Anslutningsavgifter bredband	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	30 518 731	29 911 620
Hyor, bostäder	570	720
Hyor, lokaler	286 732	294 530
Hyor, garage	1 096 762	1 095 375
Hyor, p-platser	400 300	399 758
Hyor, övriga	274 183	271 610
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-52 944	-25 206
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 378	-56 166
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 543	-1 932
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 756	-3 756
Bränsleavgifter, bostäder	5 690 513	5 688 799
Elavgifter	1 379 644	1 409 451
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>39 553 814</b>	<b>38 984 803</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	157 530	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	110 209	93 538
Fakturerade kostnader	19 772	18 129
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	36	4
Återvunna fordringar	5 586	5
Övriga rörelseintäkter	149 828	148 251
Försäkringsersättningar	77 824	1 022 679
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>520 785</b>	<b>1 282 606</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Underhåll	-16 255 031	-1 638 713
Reparationer	-1 656 126	-3 022 929
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 071 110	-1 040 430
Tomträttsavgäld	-1 605 240	-1 605 240
Försäkringspremier	-512 724	-482 699
Kabel- och digital-TV	-270 869	-267 118
Återbäring från Riksbyggen	0	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-167 957	-94 711
Serviceavtal	-280 726	-317 369
Obligatoriska besiktningar	-109 406	-26 115
Bevakningskostnader	-275 069	-274 851
Snö- och halkbekämpning	-9 313	-141 032
Förbrukningsinventarier	-81 812	-73 611
Fordons- och maskinkostnader	0	-9 445
Vatten	-1 989 154	-1 643 719
Fastighetsel	-3 513 499	-3 452 212
Uppvärmning	-5 209 401	-6 169 246
Sophantering och återvinning	-609 319	-564 375
Förvaltningsarvode drift	-4 964 429	-4 769 087
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-38 581 185</b>	<b>-25 584 402</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-722 722	-748 373
Resekostnader	0	-7 300
IT-kostnader	-15 706	-8 553
Arvode, yrkesrevisorer	-21 034	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-31 660	-59 981
Kreditupplysningar	-30 639	-29 748
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-111 244	-102 793
Representation	-5 863	-2 058
Telefon och porto	-30 851	-33 190

Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 000	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-33 040	-16 520
Konsultarvoden	-550 876	-146 688
Bankkostnader	-3 664	-2 992
Övriga externa kostnader	-48 751	-75 240
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 607 051</b>	<b>-1 251 805</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Sammanträdesarvoden	-192 553	-178 256
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 460	-9 100
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-40 479	-39 381
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-242 492</b>	<b>-227 637</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-935 499	-935 499
Avskrivningar tillkommande utgifter	-700 205	-700 201
Avskrivning Maskiner och inventarier	-257 588	-203 312
Avskrivning Installationer	0	-19 258
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 893 292</b>	<b>-1 858 270</b>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	65 456	8 538
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 168	1 757
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>68 624</b>	<b>10 295</b>

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-719 295	-787 039
Övriga räntekostnader	-271	-67
Övriga finansiella kostnader, GLU	-26 041	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-745 607</b>	<b>-787 106</b>

#### Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	47 726 519	47 726 519
Anslutningsavgifter	192 625	192 625
Standardförbättringar	61 262 133	61 262 133
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>109 181 277</b>	<b>109 181 277</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-23 403 549	-22 468 050
Anslutningsavgifter	-192 625	-173 367
Standardförbättringar	-51 796 292	-51 096 091
	<b>-75 392 466</b>	<b>-73 737 508</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-935 499	-935 499
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-19 258
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-700 205	-700 201
	<b>-1 635 704</b>	<b>-1 654 958</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-77 028 170</b>	<b>-75 392 466</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>32 153 107</b>	<b>33 788 811</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	23 387 471	24 322 970
Standardförbättringar	8 765 636	9 465 841
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	478 000 000	478 000 000
Lokaler	22 800 000	22 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>500 800 000</b>	<b>500 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>353 600 000</i>	<i>353 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>147 200 000</i>	<i>147 200 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 016 562	567 416
	<b>1 016 562</b>	<b>567 416</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	290 213	449 146
	<b>290 213</b>	<b>449 146</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 306 775</b>	<b>1 016 562</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-376 793	-173 481
	<b>-376 793</b>	<b>-173 481</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-257 588	-203 213
	<b>-257 588</b>	<b>-203 213</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-634 381	-376 793
	<b>-634 381</b>	<b>-376 793</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-634 381</b>	<b>-376 793</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>672 394</b>	<b>639 769</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	672 394	639 769

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 000	2 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	295 000	295 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>295 000</b>	<b>295 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	3 027	3 027
Momsfordringar	98 938	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>101 965</b>	<b>3 027</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Upplupna hyresintäkter	393 286	433 270
Upplupna ränteintäkter	24 142	0
Förutbetalda försäkringspremier	172 309	168 106
Förutbetalda driftkostnader	0	31 420
Förutbetalt förvaltningsarvode	420 670	389 517
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 713	22 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 747	61 655
Förutbetald tomträtsavgäld	535 080	535 080
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 657 947</b>	<b>1 641 451</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Bankmedel	12 077 849	12 039 377
Transaktionskonto	16 490 426	18 549 964
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>28 568 274</b>	<b>30 589 342</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Inteckningslån	33 720 658	36 355 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 635 000	-2 635 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 085 658</b>	<b>33 720 658</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,34%	2019-10-25	5 587 500,00	-5 550 000,00	37 500,00	0,00
NORDEA	0,85%	2020-08-12	7 747 327,00	-6 747 327,00	1 000 000,00	0,00
SWEDBANK	3,98%	2021-10-25	5 500 206,00	0,00	1 000 000,00	4 500 206,00
SWEDBANK	2,30%	2023-06-21	8 730 000,00	0,00	242 500,00	8 487 500,00
NORDEA	0,85%	2023-10-18	0,00	5 550 000,00	112 500,00	5 437 500,00
NORDEA	0,75%	2024-07-17	0,00	6 747 327,00	0,00	6 747 327,00
SWEDBANK	2,34%	2025-11-25	8 790 625,00	0,00	242 500,00	8 548 125,00
<b>Summa</b>			<b>36 355 658,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 635 000,00</b>	<b>33 720 658,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 635 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

4

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	112 484	131 067
Mottagna depositioner	63 932	75 326
Avräkning hyror och avgifter	0	38 310
Clearing	-100	22 693
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>176 316</b>	<b>267 396</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	71 481	77 619
Upplupna driftskostnader	64 063	71 722
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 822 125	71 171
Upplupna elkostnader	253 219	258 655
Upplupna värmekostnader	123 354	97 461
Upplupna kostnader för renhållning	5 016	2 621
Upplupna revisionsarvoden	19 125	17 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 253	1 583
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 094 406	2 885 980
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 468 042</b>	<b>3 484 029</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	56 241 500	56 241 500

**Not Eventualförpliktelser**

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

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

4

**Styrelsens underskrifter**

Malmö, 2020- 11-16



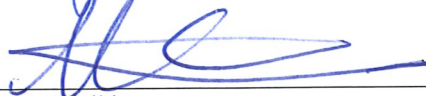
Iuliana Lakatos



Margareta Mühl



Aneta Hassan



Manne Cheikha



Kent Karlsson



Charlotta Ekholm

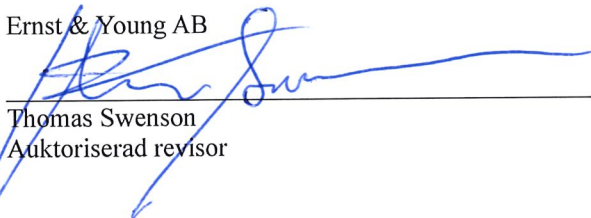


Christian Rivas

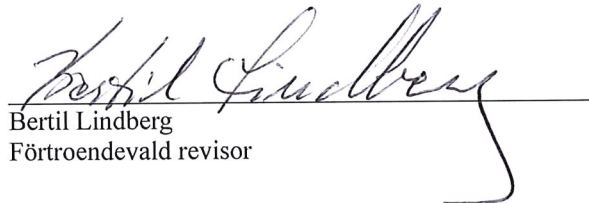
Vår revisionsberättelse har lämnas, 2020- 12-07

2020 1203

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor



Bertil Lindberg  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 23, org.nr 746001-0437

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 tryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

7/12

2020 1203

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

Bertil Lindberg  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald 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 förutbetald 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

---

# Riksbyggen Brf Malmöhus 23

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Malmöhus 23 i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

