

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 22
Org nr: 746000-9942

2022-09-01 – 2023-08-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutade



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 22
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 40 689 786 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 81% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 293% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 243 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -10 732 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträttsavtal till fastigheterna Almvik 1, Arian 1-3, Duetten 1, Högaholm 1,3, 4 & 5 samt Romansen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1971.

Fastighetsadress är Serenadgatan & Kvartettsgatan i Malmö.

Föreningen är försäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 593 tkr. Från 2023 kommer tomträtten att bli 2,6 Mkr och gäller i 10 år till och med 2032-12-31.



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
64	128	308	90	590

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
287	473

Total tomtarea 87 333 m²

Bostäder bostadsrätt 44 250 m²

Årets taxeringsvärde 487 852 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 487 852 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 5 504 tkr och planerat underhåll för 1 213 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 juli 2022 och visar på ett underhållsbehov på 130 669 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 13 066 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 260 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler – golvbyte i lokal	21 920
Tvättstugor – byte tvättmaskiner	396 369
Värme och ventilation	699 301
Markytor – skyltar parkering	34 142
Omläggning infart källargarage	61 625



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

Styrelse

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

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Farah Charkhy Habib	Suppleant	2023
Georg Björnhag	Suppleant	2023
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Mari Gildenmyr (sammankallande)	2023
Ingrid Hansson	2023
Margareta Gruszczyńska	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ett pågående PCB sanering enligt myndighetskrav. Den totalt kostnaden för PCB saneringen beräknas kosta totalt ca 45 mkr. Saneringen beräknas kunna vara avslutad under våren 2024.

Föreningen beräknar utöka sin lånebild på grund av PCB under 2024 med ca 12 Mkr.

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

Föreningen har blivit beviljad och fått elstöd utbetalt i juni 2023 med 1 999 459 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 760 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 69 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 62 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 767 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om ökad årsavgift från den 1 januari 2024 med 5%.

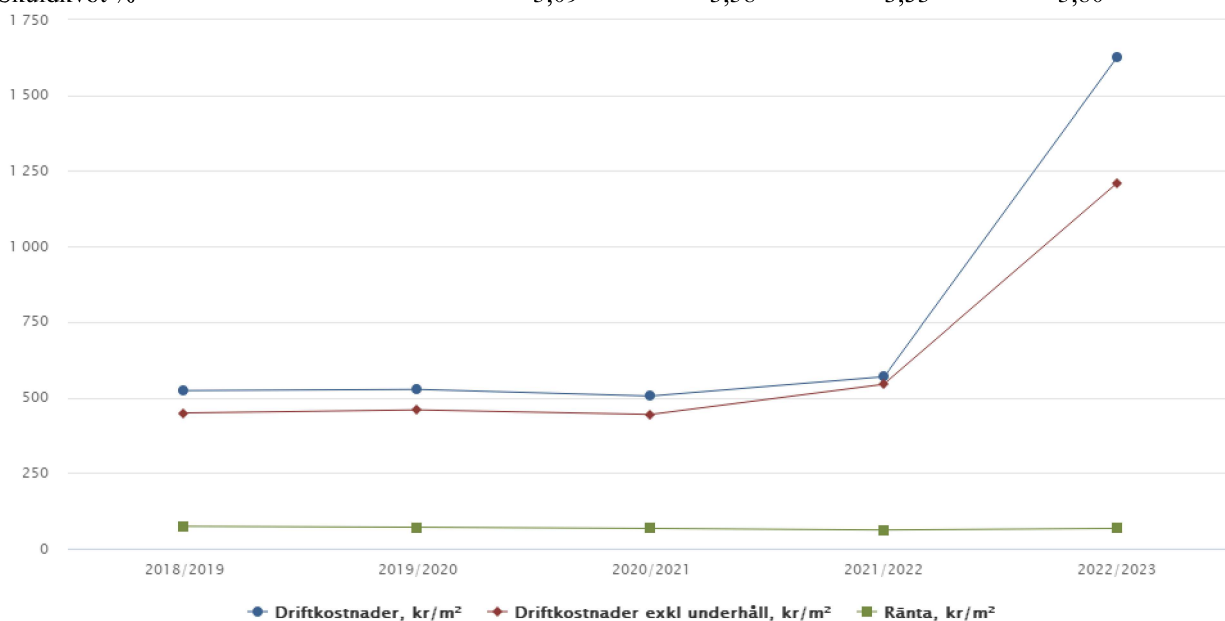
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 863 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 48 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 74 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	46 988	44 777	43 756	42 467	40 911
Årets resultat	-16 975	-13 189	3 416	-702	9 528
Resultat exklusive avskrivningar	-10 732	-7 496	9 779	6 182	16 127
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-11 992	-8 716	-130	-3 992	6 068
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	28	24	194	199	197
Balansomslutning	143 968	153 194	154 399	155 337	160 569
Soliditet %	-30	-17	-9	-11	-10
Likviditet %	32	81	152	302	303
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	863	819	798	765	731
Bränsletillägg, kr/m ²	129	129	129	129	129
Driftkostnader, kr/m ²	626	569	505	527	523
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	613	544	444	459	449
Ränta, kr/m ²	76	61	66	70	73
Underhållsfond, kr/m ²	47	384	386	253	122
Lån, kr/m ²	3 602	3 057	3 153	3 251	3 348
Skuldkvot %	3,09	3,38	3,53	3,80	3,12



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 495 874	58 000	39 000 000	19 653 042	-74 342 405	-13 188 859
Disposition enl. årsstämmobeslut					-13 188 859	13 188 859
Reservering underhållsfond				1 260 000	-1 260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 213 358	1 213 358	
Överföring från uppskrivningsfonden			-3 000 000		3 000 000	
Årets resultat						-16 975 408
Vid årets slut	2 495 874	58 000	36 000 000	19 699 684	-84 577 906	-16 975 408

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-87 531 265
Årets resultat	-16 975 408
Överföring uppskrivningsfond	3 000 000
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 213 358
Summa	-101 553 314

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 101 553 314

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	46 988 304	44 776 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 677 502	1 432 519
Summa rörelseintäkter		51 665 806	46 209 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-54 736 705	-29 117 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 886 904	-6 457 463
Personalkostnader	Not 6	-468 065	-431 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 242 965	-5 692 662
Summa rörelsekostnader		-68 334 638	-41 699 113
Rörelseresultat		-16 668 832	4 510 365
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 700	84 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	147 425	110 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 550 126	-3 126 012
Summa finansiella poster		-3 385 001	-2 930 224
Resultat efter finansiella poster		-20 053 833	1 580 141
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avsättning	Not 11	3 078 425	-14 769 000
Summa bokslutsdispositioner		3 078 425	-14 769 000
Årets resultat		-16 975 408	-13 188 859

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	124 001 675	103 265 228
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	662 056	686 825
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	9 473 703
Summa materiella anläggningstillgångar		124 663 731	113 425 756
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	885 000	885 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		885 000	885 000
Summa anläggningstillgångar		125 548 731	114 310 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	133 534	318 094
Övriga fordringar	Not 17	59 533	50 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 860 356	1 733 816
Summa kortfristiga fordringar		2 053 423	2 102 707
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	16 366 156	36 780 994
Summa kassa och bank		16 366 156	36 780 994
Summa omsättningstillgångar		18 419 579	38 883 702
Summa tillgångar		143 968 309	153 194 458



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 553 874	2 553 874
Uppskrivningsfond	36 000 000	39 000 000
Fond för yttre underhåll	19 699 684	19 653 042
Summa bundet eget kapital	58 253 558	61 206 916
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-84 577 906	-74 342 405
Årets resultat	-16 975 408	-13 188 859
Summa fritt eget kapital	-101 553 314	-87 531 265
Summa eget kapital	-43 299 756	-26 324 348
SKULDER		
Avsättningar	Not 20	
Övriga avsättningar	11 690 575	14 769 000
Summa avsättningar	11 690 575	14 769 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	124 433 594
Summa långfristiga skulder	124 433 594	117 033 137
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	34 966 309
Leverantörsskulder	Not 22	3 261 848
Skatteskulder	Not 23	88 814
Övriga skulder	Not 24	458 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	12 368 062
Summa kortfristiga skulder	51 143 896	47 716 669
Summa eget kapital och skulder	143 968 309	153 194 458

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-20 053 833	1 580 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	6 242 965	5 692 662
Nedskrivningar	266 061	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 544 807	7 272 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	49 284	26 322
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	7 710 076	2 152 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 785 447	9 451 512
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-17 570 000	0
Investeringar i inventarier	-177 000	
Investeringar i pågående byggnation	0	-3 146 663
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 117 608	-4 937 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 117 608	-4 937 392
Årets kassaflöde	-20 414 839	1 367 457
Likvidamedel vid årets början	36 780 995	35 413 538
Likvidamedel vid årets slut	16 366 156	36 780 995
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	38 196 448	36 256 298
Hyrer, lokaler	418 988	406 404
Hyrer, garage	761 078	754 570
Hyrer, p-platser	335 061	330 476
Hyrer, övriga	267 188	261 160
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-69 029	-66 925
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 627	-24 446
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 851	-3 179
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-84 888	-84 888
Bränsleavgifter, bostäder	5 699 117	5 698 935
Elavgifter	1 494 042	1 248 314
Debiterad fastighetsskatt-	-4 223	240
Summa nettoomsättning	46 988 304	44 776 959



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	533 657	700 821
Övriga avgifter	31 665	46 725
Övriga ersättningar	104 950	145 426
Fakturerade kostnader	450 706	42 575
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-8
Erhållna statliga bidrag	1 999 459	0
Övriga rörelseintäkter	186 914	281 214
Försäkringsersättningar	1 370 165	215 766
Summa övriga rörelseintäkter	4 677 502	1 432 519

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 213 358	-1 325 957
Reparationer	-5 503 877	-4 634 251
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-977 771	-932 990
Tomträttsavgäld	-2 304 653	-1 593 400
Arrendeavgifter	-17 471	-315
Vägavgifter	0	-7 543
Försäkringspremier	-648 908	-595 631
Kabel- och digital-TV	-1 204 524	-810 578
Pcb/Radonsanering	-25 536 110	-3 249 909
Återbäring från Riksbyggen	56 300	76 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-107 921	-118 796
Serviceavtal	-194 484	-133 441
Obligatoriska besiktningar	-237 223	-21 434
Bevakningskostnader	-321 532	-302 282
Snö- och halkbekämpning	-190 905	-194 782
Statuskontroll	-118 800	-28 706
Förbrukningsinventarier	-125 393	-243 594
Fordons- och maskinkostnader	-35 485	-3 436
Vatten	-2 068 151	-1 850 194
Fastighetsel	-5 870 728	-4 246 937
Uppvärmning	-4 532 952	-4 577 308
Sophantering och återvinning	-1 484 183	-1 314 492
Förvaltningsarvode drift	-2 098 576	-3 007 622
Summa driftskostnader	-54 736 705	-29 117 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-6 090 298	-5 891 825
Resekostnader	0	-1 981
IT-kostnader	-1 485	-8 604
Övriga riskkostnader	-26 916	0
Arvode, yrkesrevisorer	-83 875	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-56 535	-12 583
Kreditupplysningar	-12 856	-47 503
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-90 972	-146 223
Representation	-34 750	-26 874
Kontorsmateriel	-57 515	-35 776
Telefon och porto	-7 402	-7 506
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-267 617	-335
Medlems- och föreningsavgifter	-24 780	-24 780
Konsultarvoden	-20 934	0
Bankkostnader	-11 235	-5 461
Advokat och rättegångskostnader	-27 450	-52 813
Övriga externa kostnader	-72 284	-172 700
Summa övriga externa kostnader	-6 886 904	-6 457 463

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-81 730	-75 500
Sammanträdesarvoden	-110 250	-71 688
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-194 587	-196 057
Övriga kostnadsersättningar	0	-20 201
Övriga personalkostnader	-4 200	0
Sociala kostnader	-77 298	-68 343
Summa personalkostnader	-468 065	-431 789

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-4 941 063	-4 405 510
Avskrivning Markanläggningar	-1 100 133	-1 100 133
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 911	-19 911
Avskrivning Installationer	-181 858	-167 108
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 242 965	-5 692 662

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
	2022-09-01	2021-09-01	
	2023-08-31	2022-08-31	
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 1770 st a 10 kr/st	17 700	84 960	
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 700	84 960	
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
	2022-09-01	2021-09-01	
	2023-08-31	2022-08-31	
Ränteintäkter från bankkonton - SBAB	144 789	102 656	
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	−9 863	
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar - dröjsmålsräntor	1 902	18 036	
Övriga ränteintäkter - skattekonto	734	0	
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	147 425	110 828	
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter			
	2022-09-01	2021-09-01	
	2023-08-31	2022-08-31	
Räntekostnader för fastighetslån	−3 378 631	−3 125 888	
Övriga räntekostnader - dröjsmålsräntor	−300	−68	
Övriga finansiella kostnader – pantbrev nya lån	−171 195	−56	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	−3 550 126	−3 126 012	
Not 11 Förändring av periodiseringsfonder			
	2022-09-01	2021-09-01	
	2023-08-31	2022-08-31	
Avsättning reservering PCB	3 078 425	−14 769 000	
Summa förändring av periodiseringsfonder	3 078 425	−14 769 000	



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	105 049 374	44 392 514
Omklassning byggnad	26 777 642	60 656 860
Värdehöjande åtgärder/standar förbättringar	0	107 141 145
Utrangering värdehöjande åtgärder/standar förbättringar	0	-7 695 870
Omklassning förbättringar	0	-99 445 275
Anslutningsavgifter	55 211	55 211
Markanläggning	44 090 388	8 941 733
Omklassning markanläggningar	0	35 148 655
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	175 972 615	149 194 973
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-69 218 145	-29 812 690
Omklassning byggnad	0	-34 999 945
Värdehöjande åtgärder/standar förbättringar	0	-62 760 540
Omklassning värdehöjande åtgärder	0	55 064 670
Utrangering värdehöjande åtgärder	0	7 695 870
Anslutningsavgifter	-55 211	-55 211
Markanläggningar	-15 656 388	-596 116
Omklassning markanläggningar	0	-13 960 140
	-84 929 745	-79 424 102
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 941 063	-4 405 510
Årets avskrivning Värdehöjande åtgärder/standardförbättringar	0	0
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning miljöhus & markanläggningar	-1 100 133	-1 100 133
	-6 041 196	-5 505 643
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-111 970 940	-84 929 745
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	60 000 000	60 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 000 000	-3 000 000
Ingående nedskrivningar	-21 000 000	-18 000 000
	36 000 000	39 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	124 001 675	103 265 228
Varav		
Byggnader	96 667 952	74 831 229
Värdehöjande åtgärder/standar förbättringar	0	0
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggningar & Miljöhus	27 333 867	28 433 999

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

Bostäder	484 000 000	484 000 000
Lokaler	3 852 000	3 852 000
Totalt taxeringsvärde	487 852 000	487 852 000
<i>varav byggnader</i>	<i>366 605 000</i>	<i>366 605 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>121 247 000</i>	<i>121 247 000</i>

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

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	250 891	400 540
Utrangering maskiner och inventarier	0	-191 649
Installationer	7 438 862	3 799 102
Omklassning installationer	0	3 639 760
Elbil	0	42 000
	7 689 753	7 689 753

Årets anskaffning

Maskiner o inventarier - Laddstolpar	177 000	0
--------------------------------------	---------	---

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

7 816 753 4 241 642

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-181 201	-342 984
Utrangering inventarier	0	191 649
Installationer	-6 821 727	-3 550 034
Omklassning installationer	0	-3 104 584
El-bil	0	-42 000
	-7 002 929	-6 815 909

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-19 911	-19 911
Installationer	-181 858	-167 107
El-bil	0	0
	-201 769	-187 019

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 204 698 -7 002 928

Restvärde enligt plan vid årets slut

662 056 686 825

Varav

Maskiner och inventarier	49 778	69 689
Installationer	612 277	617 135

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	9 473 703	6 327 040
Årets anskaffningar – stamreovering	17 303 939	3 146 663
	177 000	
Aktivering och kostnadsfört	-26 954 642	
Vid årets slut	0	9 473 703
Not 15 Andra långfristiga fordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening, 1770 st a 500kr/st	885 000	885 000
Summa andra långfristiga fordringar	885 000	885 000
Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	65 191	28 290
Kundfordringar	334 405	289 805
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 354	1 354
Nedskrivning av kundfordringar	-267 415	-1 354
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	133 534	318 094
Not 17 Övriga fordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	15 281	14 547
Momsfordringar	44 252	0
Andra kortfristiga fordringar	0	36 250
Summa övriga fordringar	59 533	50 797
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	72 738
Förutbetalda försäkringspremier	224 314	200 280
Förutbetalda driftkostnader	38 817	247 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	523 974	493 515
Förutbetald kabel-tv-avgift	98 135	126 355
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 356	62 700
Förutbetald tomträttsavgäld	886 760	531 133
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 860 356	1 733 816
Not 19 Kassa och bank		
	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	10 181 677	20 038 692
Transaktionskonto	6 184 479	16 742 302
Summa kassa och bank	16 366 156	36 780 994



Not 20 Avsättningar

	2023-08-31	2022-08-31
PCB sanering	11 690 575	14 769 000
Summa avsättningar	11 690 575	14 769 000

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	159 399 903	156 282 295
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 077 917	-4 842 392
Nästa års lån för omsättning	-29 888 917	-34 406 766
Långfristig skuld vid årets slut	124 433 594	117 033 137

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,54%	2023-09-25	16 900 000,00	0,00	225 000,00	16 675 000,00
SWEDBANK	1,01%	2023-10-25	13 650 000,00	0,00	200 000,00	13 450 000,00
SWEDBANK	3,62%	2024-02-23	2 541 701,00	0,00	1 251 392,00	1 290 309,00
SWEDBANK	1,84%	2024-09-25	19 717 000,00	0,00	246 000,00	19 471 000,00
SWEDBANK	2,19%	2024-12-18	17 000 000,00	0,00	400 000,00	16 600 000,00
SWEDBANK	0,77%	2025-06-18	9 971 828,00	0,00	200 000,00	9 771 828,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	13 850 000,00	0,00	200 000,00	13 650 000,00
SWEDBANK	4,28%	2026-06-17	5 281 766,00	0,00	1 000 000,00	4 281 766,00
SWEDBANK	2,12%	2026-10-23	13 850 000,00	0,00	200 000,00	13 650 000,00
SWEDBANK	2,50%	2027-04-23	12 800 000,00	0,00	200 000,00	12 600 000,00
SWEDBANK	1,10%	2027-06-23	17 200 000,00	0,00	400 000,00	16 800 000,00
SWEDBANK	2,86%	2032-04-23	13 520 000,00	0,00	320 000,00	13 200 000,00
SWEDBANK	3,68%	2033-03-25	0,00	8 000 000,00	40 000,00	7 960 000,00
Summa			156 282 295,00	8 000 000,00	4 882 392,00	159 399 903,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 077 917 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 077 917 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 16 675 000 kr, 13 450 000 och 1 290 309 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 22 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	3 233 758	1 060 029
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 090	2 471 196
Summa leverantörsskulder	3 261 848	3 531 225



Not 23 Skatteskulder	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	976 030	45 774
Debiterad preliminärskatt	-887 216	0
Summa skatteskulder	88 814	45 774

Not 24 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	365 028	375 385
Mottagna depositioner	28 596	28 596
Skuld för moms	-24 761	23 861
Skuld sociala avgifter och skatter	0	11
Clearing	90 000	14 917
Summa övriga skulder	458 863	442 770

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	323 669	221 958
Upplupna driftskostnader	0	150 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 393 450	0
Upplupna elkostnader	412 479	357 961
Upplupna vattenavgifter	196 729	0
Upplupna värmekostnader	205 368	216 535
Upplupna kostnader för renhållning	88 482	18 089
Upplupna revisionsarvoden	60 000	19 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 070 472	17 009
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 617 412	3 446 315
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 368 062	4 447 742

Not 26 Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	184 652 600	176 161 100

Not 27 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Malmö enligt datum för digital påskrift.

Rolf Larsson
Ordförande

Hans Lemström

Bo Hansson

Marie Löwendahl

Hans-Åke Tomasson

Christoffer Höghjelm

Emma Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital påskrift.

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557508822383

Dokument

BRF Malmöhus 22 år 20222023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-01-19 11:29:54 CET (+0100) av Ulf Andersson (UA1)
Färdigställt 2024-01-22 21:05:03 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA1)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Rolf Larsson (RL)
BRF Malmöhus nr 22
rlarsson215@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF EVERT LARSSON"
Signerade 2024-01-21 12:58:31 CET (+0100)

Hans Lemström (HL)
BRF Malmöhus nr 22
hanslmhus22@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Lemström"
Signerade 2024-01-19 15:18:00 CET (+0100)

Bo Hansson (BH)
BRF Malmöhus nr 22
bomhus22@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ERIC HANSSON"
Signerade 2024-01-19 11:38:11 CET (+0100)

Hans-Åke Tomasson (HT)
BRF Malmöhus nr 22
hansmhus22@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ÅKE ROBERT TOMASSON"
Signerade 2024-01-19 11:34:04 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557508822383

Christoffer Höghjelm (CH) BRF Malmöhus nr 22 christofferhus22@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER HÖGHJELM" Signerade 2024-01-19 20:27:30 CET (+0100)	Marie Löwendahl (ML) BRF Malmöhus nr 22 mariemhus22@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE LÖWENDAHL" Signerade 2024-01-19 11:31:58 CET (+0100)
Emma Johansson (EJ) Riksbyggen emma.johansson@riksbyggen.se +46702122960  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emma Sabina Christin Johansson" Signerade 2024-01-19 11:50:56 CET (+0100)	Ulf Adelstam (UA2) Förtroendevald revisor snuffeman@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ADELSTAM" Signerade 2024-01-22 08:56:39 CET (+0100)
Tanja Jörgensen (TJ) EY tanja.jorgensen@se.ey.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN" Signerade 2024-01-22 21:05:03 CET (+0100)	



Verifikat

Transaktion 09222115557508822383

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>

