
Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggens bostadsrättsförening
Slottsbron i Malmö
Org nr: 769618-4212



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
 - s.1) Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Slottsbron i
Malmö 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 176% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 306 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 542 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Generalens Hage 53 i Malmö kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 49 lägenheter. Byggnaderna är totalrenoverade 2011. Fastighetens adress är Grynbogatan 17-19, Hospitalgatan 16A-D samt Slottsgatan 24 A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	2
2 r.o.k	29
3 r.o.k	14
4 r.o.k	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	23
P-platser	11

Total tomtarea	1 860 m ²
Total bostadsarea	3 736 m ²
Garagelokaler	690 m ²
Total lokalarea	690 m ²
Årets taxeringsvärde	151 977 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	151 977 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk Förvaltning	Kronfast
Fastighetsservice	Kronfast
Trappstädning	Coor
Tripple Play (kabel-tv, bredband)	Telia
IMD	Techem IMD-system

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Generalens Hage 49. Anläggningen avser gårdsutrymme.

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 87 tkr och planerat underhåll för 243 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen följer en noga och väl specificerad underhållsplan baserad på 10 år. En årlig avsättning på 685 000 kr görs från verksamhetsåret, vilket motsvarar en kostnad på 183 kr/kvm. Underhållsfonden uppgår därefter till 558 kr/kvm.

Reservationen ligger i nivå med den beräknade genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	235 994
Markytor	7 157

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Tengryd	Ordförande	2024
Per Nilsson	Ledamot	2024
Michael Berglin	Ledamot	2023
Charlotte Liedholm	Ledamot	2023
Kent Larsson	Ledamot	2023
Alexander Gyllenstierna	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2023
Suppleant	2023
Suppleant	2023
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Wellsjö	Förtroendevald revisor	2023
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Mårtensson	2023
Marianne Andersson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit elstöd den 2023-06-21 på beloppet 184 818 kr ifrån Skatteverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-06-01 då den höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (föregående år samma situation).

Föreningen har individuell mätning av förbrukning av el och vatten. Ny utrustning för IMD installerades i lägenheterna under våren 2023. Leverantören var Techem IMD-system AB.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 190 760	2 945 486	2 861 545	2 896 525	2 902 155
Resultat efter finansiella poster	-764 152	-938 892	-1 323 640	-594 943	-778 450
Årets resultat	-764 152	-938 892	-1 323 640	-594 943	-778 450
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-143 169	-807 909	-510 657	333 821	137 355
Balansomslutning	149 311 840	150 017 197	151 056 941	152 598 663	153 401 981
Soliditet %	83	83	83	83	83
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande år	197	176	166	178	176
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	645	615	603	597	593
*Driftkostnader, kr/m ²	540	381	488	333	390
Ränta, kr/m ²	131	108	110	113	109
Underhållsfond, kr/m ²	676	820	377	361	295
Lån, kr/m ²	6 422	6 463	6 516	6 570	6 623

*Samtliga förvaltningskostnader redovisades tom föregående år som övriga externa kostnader, pga totalantal med Riksbyggen.

Efter nya uppdelade avtal från år 2022/23 så redovisas fastighetsförvaltning (Kronfast) och trappstädning (Coor) som driftkostnader medan ekonomisk förvaltning (Riksbyggen) redovisas som övriga externa kostnader.

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 400 000	2 084 960	-8 431 599	-938 892
Disposition enl. årsstämmbeslut			-938 892	938 892
Reservering underhållsfond		685 000	-685 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-243 151	243 151	
Årets resultat				-764 152
Vid årets slut	132 400 000	2 526 809	-9 812 340	-764 152

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 370 491
Årets resultat	-764 152
Årets fondavsättning enligt styrelsen	-685 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 151
Summa	-10 576 493

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 576 493**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 190 760	2 945 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 572	12 835
Summa rörelseintäkter		3 402 332	2 958 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 017 793	-1 483 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 319	-512 894
Personalkostnader	Not 6	-218 505	-188 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 305 983	-1 305 983
Summa rörelsekostnader		-3 701 600	-3 491 377
Rörelseresultat		-299 268	-533 056
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	100	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 549	-1 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-489 533	-404 899
Summa finansiella poster		-464 884	-405 836
Resultat efter finansiella poster		-764 152	-938 892
Årets resultat		-764 152	-938 892

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	146 838 852	148 057 616
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	174 439	261 658
Summa materiella anläggningstillgångar		147 013 291	148 319 274
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		147 018 291	148 324 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 470	80
Övriga fordringar	Not 14	9 092	8 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	118 493	40 802
Summa kortfristiga fordringar		130 055	49 848
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 163 493	1 643 074
Summa kassa och bank		2 163 493	1 643 074
Summa omsättningstillgångar		2 293 549	1 692 923
Summa tillgångar		149 311 840	150 017 197

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	132 400 000	132 400 000	
Fond för yttre underhåll	2 526 809	2 084 960	
Summa bundet eget kapital	134 926 809	134 484 960	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 812 340	-8 431 599	
Årets resultat	-764 152	-938 892	
Summa fritt eget kapital	-10 576 493	-9 370 491	
Summa eget kapital	124 350 316	125 114 468	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 348 000	12 446 339
Summa långfristiga skulder		17 348 000	12 446 339
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 646 339	11 698 000
Förskott från kunder		44 500	44 500
Leverantörsskulder		142 967	87 390
Skatteskulder		82 056	42 569
Övriga skulder		14 066	16 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	683 596	567 619
Summa kortfristiga skulder		7 613 524	12 456 389
Summa eget kapital och skulder		149 311 840	150 017 197

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-764 152	-938 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 305 983	1 305 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	541 831	367 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-80 207	48 301
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	208 794	99 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 419	514 540
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-150 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-200 000
Årets kassaflöde	520 418	314 540
Likvidamedel vid årets början	1 643 075	1 328 535
Likvidamedel vid årets slut	2 163 493	1 643 075

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	120
Laddstolpar för elbilar i garage	Linjär	5

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	2 410 697	2 298 270
Hyror, lokaler	3 000	3 000
Hyror, garage	286 600	285 600
Hyror, p-platser	118 800	118 800
Hyror, övriga	61 417	52 570
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-4 206	-6 867
Vattenavgifter	59 292	31 853
Elavgifter	255 160	162 260
Summa nettoomsättning	3 190 760	2 945 486

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	20 736	10 049
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
*Erhållna statliga bidrag	184 818	0
Övriga rörelseintäkter	6 024	2 785
Summa övriga rörelseintäkter	211 572	12 835

*Erhållet statligt bidrag - elstöd från Skatteverket.

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-243 151	-7 228
Reparationer	-86 628	-160 106
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 631	-114 093
Försäkringspremier	-54 783	-50 200
Kabel- och digital-TV	-124 650	-150 748
Återbäring från Riksbyggen	3 400	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 683	-13 637
Serviceavtal	-47 933	-19 653
Obligatoriska besiktningar	-15 657	-20 880
Snö- och halkbekämpning	0	-24 031
Förbrukningsinventarier	-13 080	-13 642
Vatten	-146 076	-114 675
Fastighetsel	-463 737	-373 127
Uppvärmning	-398 408	-357 616
Sophantering och återvinning	-73 604	-64 777
*Förvaltningsarvode drift	-226 171	-6 485
Summa driftskostnader	-2 017 793	-1 483 999

*Efter en upphandling inför år 2022/23 så redovisas nu teknisk förvaltning och fastighetsskötsel (Kronfast) och trappstädning (Coor) som driftskostnader medan ekonomisk förvaltning (Riksbyggen) redovisas som övriga externa kostnader.

Jämförelsen mellan åren blir därför missvisande, tex så har genom nytt avtal kostnaden för fastighetsförvaltning och skötsel sänkts med 149.778 kr, vilket inte direkt framgår.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
*Förvaltningsarvode administration	-105 605	-451 038
Arvode, yrkesrevisorer	3 500	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-27 674	-18 756
Kreditupplysningar	-419	-2 087
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 307	-12 229
Representation	0	-1 003
Kontorsmateriel	-2 385	-5 119
Telefon och porto	-1 439	-1 365
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-154
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-2 058
Bankkostnader	-2 932	-2 460
Summa övriga externa kostnader	-159 319	-512 894

*Förändring av redovisning har skett mellan åren gällande föreningens förvaltning. Tidigare har samtliga förvaltningskostnader redovisats som övriga administrativa kostnader, då föreningen haft ett totalavtal med Riksbyggen gällande såväl teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning.

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-131 050	-118 600
Sammanträdesarvoden	-35 500	-34 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	0
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-41 955	-35 101
Summa personalkostnader	-218 505	-188 501

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 218 763	-1 218 763
Avskrivning Installationer	-87 219	-87 219
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 305 983	-1 305 983

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	100	480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	100	480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 288	-1 422
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	135	5
Övriga ränteintäkter	126	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 549	-1 417

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-489 533	-404 845
Övriga räntekostnader	0	-54
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-489 533	-404 899

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	141 884 375	141 884 375
Mark	16 415 625	16 415 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 300 000	158 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 242 384	-9 023 620
	-10 242 384	-9 023 620
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 218 763	-1 218 763
	-1 218 763	-1 218 763
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 461 147	-10 242 383
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 838 852	148 057 616
Varav		
Byggnader	130 423 227	131 641 991
Mark	16 415 625	16 415 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	3 977 000	3 977 000
Totalt taxeringsvärde	151 977 000	151 977 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 977 000</i>	<i>91 977 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Laddstolpar	436 097	436 097
	436 097	436 097
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	436 097	436 097
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-174 439	-87 219
	-174 439	-87 219
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-87 219	-87 219
	-87 219	-87 219
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-261 658	-174 438
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 439	261 658
Varav		
Laddstolpar	174 439	261 659

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5 000	5 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	5 000	5 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	9 092	8 966
Summa övriga fordringar	9 092	8 966

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 709	0
Förutbetalda försäkringspremier	18 937	16 908
Förutbetalda driftkostnader	0	702
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 770	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 053	23 192
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 025	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 493	40 802

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	719 288	714 871
Transaktionskonto	1 444 206	928 204
Summa kassa och bank	2 163 493	1 643 074

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	23 994 339	24 144 339
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 646 339	-11 698 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 348 000	12 446 339

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,02%	2024-08-23	6 446 339,00	0,00	0,00	6 446 339,00
SWEDBANK	3,59%	2026-03-25	11 698 000,00	0,00	150 000,00	11 548 000,00
SWEDBANK	0,99%	2028-10-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			24 144 339,00	0,00	150 000,00	23 994 339,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 6 446 339 kr villkorsändras och 200 000 kr amorteras därav totalt 6 646 339 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 348 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 23 144 339 kr.

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mottagna depositioner - fjärrkontroller	19 000	19 500
Skuld för moms	-4 814	-3 129
Avräkning hyror och avgifter	-120	-60
Summa övriga skulder	14 066	16 311

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	51 372	45 528
Upplupna räntekostnader	94 320	43 352
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 696
Upplupna elkostnader	40 144	36 685
Upplupna vattenavgifter	12 744	0
Upplupna värmekostnader	16 358	14 917
Upplupna kostnader för renhållning	1 960	2 330
Upplupna revisionsarvoden	12 500	16 000
Upplupna styrelsearvoden	163 500	144 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 484	3 098
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	277 214	231 113
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683 596	567 619

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Per Nilsson 2023-11-17
Ort och datum

Hans Tengryd
Hans Tengryd

Per Nilsson
Per Nilsson

Charlotte Liedholm
Charlotte Liedholm

Michael Berglin
Michael Berglin

Kent Larsson
Kent Larsson

Alexander Gyllenstierna
Alexander Gyllenstierna

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-30

Faktor AB

Hakan Ekstrand
Hakan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Hakan Wellsjö
Hakan Wellsjö
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Slottsbron i Malmö
Org.nr 769618-4212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Slottsbron i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-12-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens bostadsrättsförening Slottsbron i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

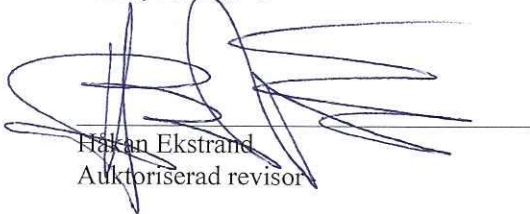
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, 2023-11-30



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



FAKTOR

Revisionsammansättning till styrelsen i Riksbyggens bostadsrättsförening Slottsbron i Malmö, 769618-4212

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att vi har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31. I enlighet med god revisions sed i Sverige innebär detta att vi planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen omfattar bland annat följande kontroller:

- Kontroll av ingående balanser

- Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen

- Avstämning av tillgångar och skulder

- Granskning av större förändringar i balansräkningen

- Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.

- Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Då detta är första året som vi på Faktor AB är revisor i föreningen vill vi ge våra reflektioner på några andra noteringar vi gjort i revisionen.

Fortsatt drift

I revisionen ska vi även bedöma och uttala oss om förutsättningar för fortsatt drift. Normalt sett avser den period som vi ska uttala oss om ca 12-18 månader och för denna tid finns det inga tvivel om föreningens fortsatta drift.

I revisionen har vi kontrollerat antagen budget, vilka förutsättningar som ligger för hand gällande avgifter samt underhåll och vi vill ge er vår bedömning av dessa.

Föreningens resultat justerat för avskrivningar och underhåll/reparationer (inkl. de lägre driftkostnaderna) täcker inte den genomsnittliga underhållskostnaden över tid och avgiftsjusteringar bör göras för en långsiktig ekonomisk balans över tid. När vi gör bedömningen utgår vi från faktiska utfall under verksamhetsåret samt att underhållsplanen innehåller rimliga åtgärder och därmed relevant genomsnittlig kostnad över tid.

Enligt erhållen budget är det rekommenderade förslaget en avgiftshöjning på 18 % för verksamhetsåret 2023-2024. För att vi framöver ska kunna uttala oss om föreningens beslut om avgiftsnivå är det viktigt att de budgetförslag samt underhållsplaner som delges oss är så nära verkligheten som möjligt. I de protokoll som vi erhållit för revisionen så finns det en del notering som vi uppfattar som att styrelsen inte helt delar uppfattning i en del av den informationen som finns i budget och underhållsplan.



FAKTOR

Slutsats:

Vid genomförd granskning har inte noterats någon avvikelse i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Vår bedömning är att det föreligger förutsättningar för fortsatt drift för den tid vi ska uttala oss om. Dock så behöver beslutsunderlag och/eller avgiftsnivån justeras framöver för att ge full kostnadstäckning.

Övriga noteringar

Vi har under revisionen gjort följande iakttagelser som vi vill göra styrelsen uppmärksam på.

Vi har även noterat att:

- Det är tillåtet att avsättning enligt 10-årig underhållsplan görs men det är enligt vår bedömning och erfarenhet inte den mest lämpliga nivån att sätta av till. Föreningen är relativt ny och några större underhållsåtgärder bör inte ligga för hand de närmaste åren vilket också är tydligt vid jämförelse mellan 10- och 30 årig plan. Även om underhållsåtgärderna ligger långt fram i tiden ska förslitningen täckas av medlemmarnas avgifter. Vår rekommendation är därför att anpassa avgiftsnivåerna framöver så att underhåll på lång sikt täcks.
- Nivån på styrelsearvoden och eventuella sammanträdesarvoden i bostadsrättsföreningar beslutas av stämman. I den årsstämman vi erhållit finns det inget beslut om sammanträdesarvoden: Viktigt att det görs på ett tydligt vis vid nästa stämma.
- I övrigt är era protokoll bra utformade, informativa, uppfyller formalia ex vis gällande numrering, ni accepterar nya medlemmar.

Ystad den 2023-11-30



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor