

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 8
Org nr: 746000-8183

2023-09-01 – 2024-08-31





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 stadseenlig 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) Stämman avslutad



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

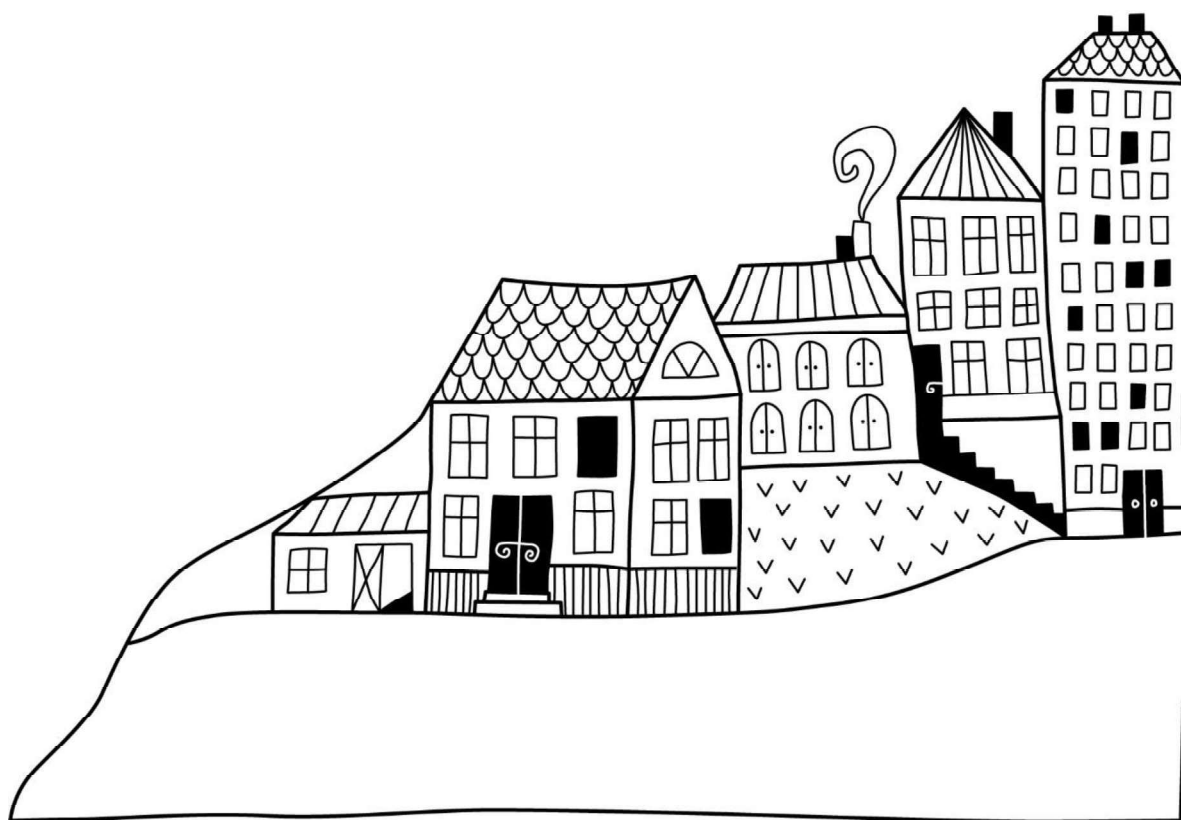
Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens verksamhetsberättelse 2023-2024



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen bildades 1953. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-05.

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på – 1 121 646 kr, inklusive avskrivningar på 1 463 598 kr. Resultatet exklusive avskrivningar är + 342 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Den främsta anledningen till årets underskott är underhållskostnader motsvarande 1 131 930 kr för fem av föreningens trapphus som färdigställdts under verksamhetsåret. Underhållsarbetet i trapphusen ingår som en del av underhållsprojektet för renovering av föreningens el- och tappvattenstammar som avslutas och slutbetalas under verksamhetsåret 2024/2025. Renoveringen av trapphusen finansieras dels inom lånet för renoveringsprojektet, dels genom sparade medel.

Föreningens kostnader för renoveringsprojektet i form av ränta och amortering finansieras genom årsavgifterna. Detta medför att årsavgifterna beräknas öka utöver sedvanlig indexuppräknings under de kommande åren.

De långsiktiga ekonomiska konsekvenserna av renoveringsprojektet är beaktade i den budget för 2024/2025 med flerårsplan som antagits av styrelsen. Fastställd budget visar att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och att det redovisade underskottet för verksamhetsåret 2023/2024 är av engångskaraktär.

Förändring av årets resultat i jämförelse med föregående verksamhetsår

I jämförelse med föregående verksamhetsår är årets resultat c:a 1,7 mkr lägre. De främsta anledningarna är att högre kostnader för planerat underhåll, c:a 828 tkr och högre räntekostnader, c:a 757 tkr. Resultatet för driftskostnaderna totalt, exklusive kostnaderna för planerat underhåll, är c:a 688 tkr högre än föregående år. Av detta belopp är 441 tkr ökade högre kostnader för reparationer som delvis kompenseras av försäkringsintäkter. Kostnaderna för uppvärmning är c:a 273 tkr högre än föregående verksamhetsår.

Likviditet

I jämförelse med föregående verksamhetsår har föreningens likviditet på bokslutsdagen förändrats från 230% till 243% vid exkludering av omsättningslån som ska villkorsändras nästkommande verksamhetsår i kortsiktiga skulder.

Vid inkludering av omsättningslån i kortfristiga skulder har föreningens likviditet förändrats från 176% till 116%.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svalan 8, Blåmesen 15, Limhamn 155:448-449 och 155:472-473 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 144 lägenheter samt 5 st lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Birger Jarlsgatan 32 A-B, V Bernadottesgatan 23 A-C och 25 A-B, V Kalkbrottsgränd 19 A-B, Vasagatan 7 A-B och 16 A-B i Limhamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	31
2 rum och kök	81
3 rum och kök	24
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	3
Antal p-platser	24
Antal mc-platser	8

Total tomtarea	7 876 m ²
Total bostadsarea	7 879 m ²
Total lokalarea	473 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 473 m².

Årets taxeringsvärde	174 198 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	174 198 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,95 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggens kontor i Malmö 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
Riksbyggen	Totalavtal - fastighetsservice inkluderat fastighets- och trädgårdsskötsel, lokalvård, felanmälan/jour, teknisk- och ekonomisk förvaltning m m
Eon	Fjärrvärme, elnät, energidata
Telenor	Kabel-TV
Mark-Lek-Beskärning AB	Plantering av blommor
Allservice på Limhamn	Snöröjning och halkbekämpning
Luleå energi	Medlemmars hushållsel samt el till gemensamma utrymmen
Brfnet	Föreningens hemsida
Ownit	Bredbandsdistribution
VASYD	Vatten och hämtning av medlemmars hushålls- och trädgårdsavfall
Sydantenn	Service och jouravtal för kabel-TV
Anticimex	Råttbekämpning
Ragn-sells	Tömning av miljöstationer, förpackningar
Bengtssons tvättmaskinservice AB	Årlig service av tvättstugeutrustning
Acriplan	Service och kontroller av brandskyddsutrustning
Icopal Brandskydd	Årlig besiktning och service av brandgasluckor
Yggdrasil trädservice AB	Årlig besiktning och underhåll av trädbeståndet

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 650 tkr varav försäkringsskador 525 tkr och planerat underhåll för 1 216 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.

Underhållsskötsel av dessa byggnadskomponenter under dess livslängd redovisas som underhåll. Föreningen sätter av till sin underhållsfond de medel som behövs för att finansiera framtida underhållsåtgärder (observera ej byte av byggnadskomponenter). Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll och komponentinvesteringar tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att för att kunna utföra det löpande underhållet på föreningens fastigheter. Riksbyggen Brf Malmöhus nr 8 har i sin underhållsplan kommande komponentinvesteringar på 14 Mkr under de kommande 10 åren. Föreningen aktiverar dessa komponenter genom avskrivning allt eftersom de byts ut. Föreningen har planerat underhåll de närmaste 20 åren på ca 5,9 miljoner kronor detta har föreningen redan avsatt till yttre underhållsfond (underhållsfond på 7,3 Mkr). Då underhållsfonden överstiger sparat behov föreslår styrelsen att ej sätta av medel till föreningens underhållsfond för detta verksamhetsår.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nybyggnation av miljöstation	2014
Installation av rökdetektorer	2014
Byte av stamventiler	2014
Justering av värme till lägenheterna	2014
Taggsystem dörrar	2015
Relining avloppsstammar	2015
Byte av garageportar	2015
Byte av radiatorer i lägenheter	2015/2016
Målning i trapphus och källare	2016/2017
Tvättstugebokning, digitalisering och taggsystem	2016/2017
Tvättstugeutrustning och el i tvättstuga	2018/2019
Tvättstugeutrustning	2019/2020
Installationer el	2019/2020
Underhåll – Tvättstugeutrustning	2020/2021
Underhåll – Sandlådor	2020/2021
Komponentinvestering - Tak inkl. skorstenar	2020/2021
Komponentinvestering – Takfönster	2020/2021
Komponentinvestering – Fasad	2020/2021
Golvbrunnar	2022/2023
Svalor	2022/2023
Fjärrvärmväxlare	2022/2023
Porttelefoner	2022/2023
Torktumlare	2022/2023
Självdagskanal	2022/2023
Soprusdörrar	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	10 049
Gemensamma utrymmen- Trapphusmålning 5 st	1 130 930
Huskropp utvändigt	74 849
Tvättmaskin	43 000

Pågående underhåll

	År
Fortsättning och avslutning på det pågående bytet av el- och tappvattenledningar och målningen av trapphus och slipning av terazzogolven i trapphusen,	2024/2025

Planerat underhåll

	År
Utbyte av 10 porttelefoner samt spolning av avloppsstammarna.	2024/2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla-Karin Holmberg	Ordförande	2025
Maria Schöld	Sekreterare	2024
Sandra Baagöe-Larsen Lind	Ledamot	2024
Sabrina Curan	Ledamot	2025
Jan Nevlund	Ledamot	2024
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fatime Sørensen Saljihi	Suppleant	2024
John Sandblad	Suppleant	2024
Leif Losell	Suppleant	2024
Mattias Kärfve	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2024
Harriet Karlsson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Per-Olof Olofsson	2024	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Granström	2024
Mim Rosvall	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat projektet om att byta ut el- och tappvattenstammar som kommer avslutas under 2024/2025 samt renovering av trapphus.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då de höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 13 % från och med 2024-09-01 och avgiften för kabel-TV med 1 krona till 47 kr/månad från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 837	7 247	6 741	6 425	6 001
Rörelsens intäkter	8 400	7 831	7 460	6 706	6 358
Resultat efter finansiella poster*	-1 122	604	926	32	-393
Årets resultat	-1 122	604	926	32	-393
Resultat exkl avskrivningar	342	2 044	2 307	1 299	316
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	342	2 044	2 307	1 299	316
Balansomslutning	78 804	65 865	54 898	54 501	57 847
Årets kassaflöde	-4 639	4 940	1 043	-6 923	4 903
Soliditet %*	18	24	27	26	24
Likviditet %	116	176	102	60	247
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	91	97	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	999	925	863	823	770
Driftkostnader kr/kvm	594	412	380	375	373
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	448	366	374	365	345
Energikostnad kr/kvm*	280	232	213	213	183
Underhållsfond kr/kvm	869	1 015	1 061	1 066	1 076
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	186	290	281	165	65
Ränta kr/kvm	156	65	53	55	38
Skuldsättning kr/kvm*	7 371	5 622	4 553	4 682	4 807
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 836	5 977	4 840	4 977	5 111
Räntekänslighet %*	7,8	6,5	5,6	6,0	6,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som debitering av IMD-el.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	243 019	1 576 975	0	8 497 694	4 706 173	603 973
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					603 973	−603 973
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				−1 215 828	1 215 828	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						−1 121 646
Vid årets slut	243 019	1 576 975	0	7 281 866	6 525 974	−1 121 646

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 310 146
Årets resultat	−1 121 646
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 215 828
Summa	5 404 328
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	5 404 328

Att balansera i ny räkning i kr **5 404 328**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 836 833	7 247 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	562 792	583 543
Summa rörelseintäkter		8 399 625	7 831 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 969 059	-3 452 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 624 731	-1 560 474
Personalkostnader	Not 6	-419 660	-386 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 463 598	-1 439 919
Summa rörelsekostnader		-8 477 048	-6 839 108
Rörelseresultat		-77 423	991 900
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	63 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	271 967	119 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 316 190	-570 957
Summa finansiella poster		-1 044 223	-387 927
Resultat efter finansiella poster		-1 121 646	603 973
Årets resultat		-1 121 646	603 973



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 795 300	44 107 583
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	870 804	979 119
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	25 760 746	6 890 621
Summa materiella anläggningstillgångar		69 426 850	51 977 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 164 000	3 164 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 164 000	3 164 000
Summa anläggningstillgångar		72 590 850	55 141 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	136	0
Övriga fordringar	Not 16	92 277	95 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	513 230	381 292
Summa kortfristiga fordringar		605 643	477 057
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 607 581	10 246 173
Summa kassa och bank		5 607 581	10 246 173
Summa omsättningstillgångar		6 213 223	10 723 230
Summa tillgångar		78 804 074	65 864 553



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 819 994	1 819 994
Fond för yttre underhåll		7 281 866	8 497 694
Summa bundet eget kapital		9 101 860	10 317 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 525 974	4 706 173
Årets resultat		-1 121 646	603 973
Summa fritt eget kapital		5 404 328	5 310 146
Summa eget kapital		14 506 188	15 627 834
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	58 961 806	44 144 138
Summa långfristiga skulder		58 961 806	44 144 138
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 777 332	2 948 332
Leverantörsskulder	Not 20	116 214	2 046 848
Övriga skulder	Not 21	68 680	71 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 373 854	1 026 160
Summa kortfristiga skulder		5 336 079	6 092 582
Summa eget kapital och skulder		78 804 074	65 864 553



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-77 423	991 900
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 463 598	1 439 919
	1 386 175	2 431 819
Erhållen ränta	194 449	87 781
Erlagd ränta	-1 209 750	-492 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 874	2 027 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-51 067	-69 356
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-691 942	1 324 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-372 135	3 282 192
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-455 852
Investeringar i inventarier	-43 000	-264 975
Investeringar i pågående byggnation	-18 870 125	-6 581 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 913 125	-7 302 073
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 353 332	-1 081 332
Upptagna lån	16 000 000	10 041 327
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 646 668	8 959 995
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 638 592	4 940 114
Likvida medel vid årets början	10 246 173	5 306 059
Likvida medel vid årets slut	5 607 581	10 246 173
Kassa och Bank BR	5 607 581	10 246 173

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	50
Byggnad balkonger	Linjär	76
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entréer	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster (inkl. takfönster)	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	50
Byggnad brandluckor	Linjär	20
Byggnad yttre underhåll	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad VVC	Linjär	50
Byggnad relining	Linjär	30
Byggnad ventilation	Linjär	50
Byggnad radiatorer	Linjär	50
Installationer rökdetektorer	Linjär	10
Installationer taggsystem	Linjär	20
Installationer IMD	Linjär	10
Markanläggningar miljöhus	Linjär	20
Byggnad dörrar inkl. ringklockor	Linjär	30
Inventarier 3 st. tvättmaskiner	Linjär	5
Inventarier 2 st. torktumlare	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	6 124 476	5 539 318
Hyrer, lokaler	152 627	140 400
Hyrer, garage	20 100	21 150
Hyrer, p-platser	28 800	27 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 538	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 750	-3 250
Bränsleavgifter, bostäder	1 147 464	1 147 464
Elavgifter	368 654	374 542
Summa nettoomsättning	7 836 833	7 247 464

*I årsavgiften ingår kall- och varmvatten, underhåll, reparationer, löpande förvaltning och sophantering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	77 200	71 050
Övriga avgifter	2 100	1 719
Balkonginglasning	154 752	154 752
Övriga ersättningar	41 724	46 174
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-11
Erhållna statliga bidrag	0	208 690
Övriga rörelseintäkter	3 620	24 533
Försäkringsersättningar	283 403	76 637
Summa övriga rörelseintäkter	562 792	583 543

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 215 828	-387 347
Reparationer	-650 361	-208 592
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 700	-239 301
Försäkringspremier	-142 928	-121 384
Kabel- och digital-TV	-75 040	-69 565
Återbäring från Riksbyggen	1 600	15 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 131	-82 042
Serviceavtal	-118 934	-124 888
Obligatoriska besiktningar	-3 063	-18 651
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-31 244
Snö- och halkbekämpning	-18 589	-58 375
Förbrukningsinventarier	-14 231	-51 203
Vatten	-461 672	-399 101
Fastighetsel	-671 396	-608 551
Uppvärmning	-1 211 943	-939 030
Sophantering och återvinning	-84 346	-119 502
Förvaltningsarvode drift*	-15 497	-8 754
Summa driftskostnader	-4 969 059	-3 452 431

*Avser främst kostnader för extra trädgårdsskötsel.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-1 464 372	-1 394 125
Lokalkostnader	-2 500	0
IT-kostnader	-5 875	-5 787
Arvode, yrkesrevisorer	-44 050	-29 000
Övriga förvaltningskostnader	-24 424	-29 007
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 962	-43 376
Representation	-539	-1 148
Kontorsmateriel	-16 615	-2 838
Telefon och porto	-6 323	-5 505
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-16	0
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-6 006	-6 006
Konsultarvoden	-5 688	-29 657
Bankkostnader	-8 158	-3 736
Övriga externa kostnader	-17 513	-9 600
Summa övriga externa kostnader	-1 624 731	-1 560 474

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-304 800	-297 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 500	-20 100
Övriga kostnadsersättningar	-98	0
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-70 262	-68 684
Summa personalkostnader	-419 660	-386 284

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 281 613	-1 274 791
Avskrivning Markanläggningar	-30 670	-30 670
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 917	-23 500
Avskrivning Installationer	-115 398	-110 958
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 463 598	-1 439 919

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	63 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	63 280



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	269 082	101 421
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	16 082
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	332	164
Övriga ränteintäkter	2 553	2 082
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	271 967	119 750

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 304 349	-547 474
Övriga räntekostnader	-308	0
Övriga finansiella kostnader*	-11 534	-23 483
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 316 190	-570 957

*Avser GLU gemensamlåneupphandling en tjänst som tillhandahålls av Riksbyggen.

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 103 344	62 602 812
Tomtmark	165 000	165 000
Markanläggning	613 396	613 396
	63 881 740	63 381 208
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	455 852
	0	455 852
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 881 740	63 837 060

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-19 923 311	-18 648 520
Markanläggningar	-306 698	-276 028
	-20 230 009	-18 924 548

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 281 613	-1 274 791
Årets avskrivning markanläggningar	-30 670	-30 670
	-1 312 283	-1 305 461

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-21 542 292	-20 230 009
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	42 354 271	43 635 885
Mark	165 000	165 000
Markanläggningar	276 028	306 698



Taxeringsvärden

Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	1 198 000	1 198 000

Totalt taxeringsvärde

	174 198 000	174 198 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 840 000</i>	<i>95 840 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 358 000</i>	<i>78 358 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	366 533	331 533
Installationer	1 486 901	1 256 926
	1 853 434	1 588 459
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	43 000	35 000
Installationer	0	229 975
	43 000	264 975
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 896 435	1 853 435
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-251 721	-228 221
Installationer	-622 595	-511 636
	-874 315	-739 857
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-35 917	-23 500
Installationer	-115 398	-110 958
	-151 315	-134 458
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-287 637	-251 721
Installationer	-737 993	-622 595
	-1 025 630	-874 315
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 025 630	-874 315
Restvärde enligt plan vid årets slut	871 720	979 119
Varav		
Inventarier och verktyg	121 895	114 813
Installationer	748 908	864 307

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	6 890 621	309 375
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	18 925 599	7 709 052
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-55 474	-1 127 806
Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott	25 760 746	6 890 621

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag*	3 164 000	3 164 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 164 000	3 164 000

*Andelar i Riksbyggens Intresseförening

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	136	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	136	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	1 251	7 155
Skattekonto	91 026	88 473
Övriga kortfristiga fordringar	0	138
Summa övriga fordringar	92 277	95 766

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	172 767	95 249
Förutbetalda försäkringspremier	50 445	42 038
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	122 031
Förutbetald uppvärmning	176 732	0
Förutbetald renhållning	0	2 934
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 384	5 993
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 928	3 911
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 974	109 137
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	513 230	381 292

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	4 754 615	9 353 835
Transaktionskonto	852 966	892 339
Summa kassa och bank	5 607 581	10 246 173



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	61 739 138	47 092 470
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 352 332	-1 448 332
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-1 425 000	-1 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	58 961 806	44 144 138

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-09-28	1 500 000,00	-1 425 000,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	4,11%	2024-12-28	0,00	1 425 000,00	0,00	1 425 000,00
NORDEA	1,06%	2025-11-05	9 250 000,00	0,00	200 000,00	9 050 000,00
SWEDBANK	4,21%	2026-06-17	12 736 000,00	0,00	300 000,00	12 436 000,00
NORDEA	0,91%	2027-03-02	9 350 000,00	0,00	200 000,00	9 150 000,00
NORDEA	1,09%	2028-07-03	9 399 000,00	0,00	200 000,00	9 200 000,00
SBAB	3,35%	2028-07-14	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2029-04-30	4 856 470,00	0,00	213 332,00	4 643 138,00
SBAB	3,62%	2030-11-18	0,00	11 000 000,00	165 000,00	10 835 000,00
Summa			47 091 470,00	16 000 000,00	1 353 332,00	61 739 138,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett (1) lån på totalt 1 425 000 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 353 332 kr på resterande långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 50 591 470 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	116 214	2 046 848
Summa leverantörsskulder	116 214	2 046 848

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	75 053	77 537
Övriga skulder	30	0
Skuld för moms	-6 407	-6 296
Skuld sociala avgifter och skatter	3	0
Summa övriga skulder	68 680	71 241



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	−6 503	4 894
Upplupna räntekostnader	249 687	143 247
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 436
Upplupna elkostnader	55 833	57 778
Upplupna vattenavgifter	39 157	36 836
Upplupna värmekostnader	57 374	40 756
Upplupna kostnader för renhållning	2 047	6 656
Upplupna revisionsarvoden	34 800	24 500
Upplupna styrelsearvoden	20 700	20 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 222 874	54 690
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	697 883	632 267
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 373 854	1 026 160

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	68 078 600	48 128 600

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Ulla-Karin Holmberg

Maria Schöld

Sandra Baagöe-Larsen Lind

Jan Nevlund

Sabrina Curan

Frank Fagerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Harriet Karlsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557532384518

Document

RBF Malmöhus nr 8 årsredovisning 2023-2024
Main document
31 pages
Initiated on 2024-11-23 16:39:04 CET (+0100) by Mattias Kärfve (MK)
Finalised on 2024-11-26 08:43:55 CET (+0100)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)
Riksbyggen
mattias.karfve@riksbyggen.se

Signatories

Ulla-Karin Holmberg (UH)
RBF Malmöhus nr 8
uk.holmberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ULLA-KARIN MARGARETA HOLMBERG"
Signed 2024-11-23 18:17:47 CET (+0100)

Jan Nevlund (JN)
RBF Malmöhus nr 8
janne.nevlund@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN NEVLUND"
Signed 2024-11-24 12:15:57 CET (+0100)

Maria Schöld (MS)
RBF Malmöhus nr 8
marsch347@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria Therés Schöld"
Signed 2024-11-24 14:52:55 CET (+0100)

Sandra Baagöe-Larsen Lind (SBL)
RBF Malmöhus nr 8
sandra.baagoe.larsen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SANDRA BAAGÖE-LARSEN LIND"
Signed 2024-11-24 12:02:24 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557532384518

Sabrina Curan (SC)
RBF Malmöhus nr 8
sabrina.curan@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "Sabrina Curan"
Signed 2024-11-24 11:21:05 CET (+0100)

Frank Fagerlund (FF)
Riksbyggen
frank.fagerlund@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Frank Fagerlund"
Signed 2024-11-25 08:14:06 CET (+0100)

Harriet Karlsson (HK)
RBF Malmöhus nr 8
harriet.malmo@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "HARRIET KARLSSON"
Signed 2024-11-25 09:26:46 CET (+0100)

Tanja Jörgensen (TJ)
E&Y
Tanja.Jorgensen@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"
Signed 2024-11-26 08:43:55 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Malmöhus nr 8, org.nr 746000-8183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 8 för år 2023-09-01 – 2024-08-31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 revisionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 8 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Harriet Karlsson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557532386635

Document

Revisionsberättelse Malmöhus nr 8

Main document

2 pages

Initiated on 2024-11-23 16:40:05 CET (+0100) by Mattias

Kärfve (MK)

Finalised on 2024-11-26 08:44:19 CET (+0100)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)

Riksbyggen

mattias.karfve@riksbyggen.se

Signatories

Harriet Karlsson (HK)

RBF Malmöhus nr 8

harriet.malmo@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "HARRIET KARLSSON"

Signed 2024-11-24 12:45:31 CET (+0100)

Tanja Jörgensen (TJ)

E&Y

Tanja.Jorgensen@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"

Signed 2024-11-26 08:44:19 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.





Styrelsens verksamhetsberättelse 2023/2024

Underhåll och reparationer

Efter att tvåårsbesiktningen av renoveringen av tak och fasader på föreningens hus gjordes i november 2022 har ytterligare fel uppdagats. De fel som upptäckts som har eller ska rättas till är t.ex. otäta plåtarbeten på tak, avluftare till avloppsstammar som hanterats felaktigt, lock på frånluftskanalerna på taken som försämrat ventilationen, tegelbalkar som inte blivit utbytta samt tilluftsventiler i lägenheter som täppts till. Styrelsen har stöd både av teknisk förvaltning på Riksbyggen och Riksbyggen Ombyggnad att driva garantifrågorna gentemot entreprenören.

Renoveringsprojektet för utbyte av föreningens elledningar och kall- och varmvattenledningar samt installation av en fjärrvärmeväxlare i kvarteret Blåmesen har pågått under hela verksamhetsåret. Renoveringsarbetet berör alla ledningar i de gemensamma utrymmena, lägenheterna och de uthyrda lokalerna. Dessutom ingår det i entreprenaden bland annat att byta armaturer både för ljuskällor och vatten, inomhus som utomhus. Även renovering och byte av sanitetsporslin i några av VC-utrymmena i källarplan ingår i projektet.

Föreningen har ett entreprenörsavtal med Riksbyggen Ombyggnad (RBO) för arbetet, inklusive projektledning. Renoveringsprojektet, inklusive tilläggsarbeten, ska vara helt avslutat under senhösten 2024. Slutavräkning ska ske i januari 2025.

Styrelsen har inom ramen för renoveringsprojektet köpt till ytterligare tjänster av RBO, tilläggsarbeten som kompletterar entreprenaden. Hit hör renoveringen av trapphusen som påbörjades under våren. Förutom målningsarbete ingår slipning och lagning av terazzogolven samt målning och omläggning och nyanläggning av travertinplattor på väggarna.

Under året avslutade skomakaren sin verksamhet i källarlokalen på Vasagatan 7. Något underhåll var inte gjort i lokalen sedan husen byggdes 1956. I samband med att elledningarna skulle dras om påbörjades i augusti 2024, som ett tilläggsarbete till RBO-avtalet, en renovering av lokalens alla ytskikt och ett utbyte av två uråldriga vattenradiatorer.

Utöver den omfattande renoveringen av el- och tappvattenledningarna fanns det för året inga inplanerade underhållsinsatser. Däremot har det förekommit en hel del nödvändiga reoperationer som exempelvis lagning av en läckande stam med radiatorvatten och flera olika reparationer av maskinerna i tvättstugorna.

Brandskydd, obligatorisk ventilationskontroll, statuskontroller och lekplatsbesiktning

Föreningen är liksom andra fastighetsägare ansvarig för **brandskyddet** i föreningens hus. Det görs därför regelbundna brandsyner. Styrelsen informerar regelbundet medlemmarna om vikten av att ha ett bra brandskydd både i lägenheterna och i de gemensamma utrymmena.

Föreningen måste enligt lag genomföra **obligatorisk ventilationskontroll** i bostäderna vart sjätte år. Vid den senaste kontrollen, 2019, upptäcktes fel i alla föreningens sex hus. Det var fläktar som kopplats till frånluftskanaler i kök eller badrum, felaktiga ventilationsdon i frånluftskanalerna men även förbyggda frånluftskanaler inne i lägenheter. Under verksamhetsåret 2023/2024 har det gjorts flera speciella utredningar och åtgärder för att öka luftflödet i flera av föreningens lägenheter.

Från och med verksamhetsåret 2019/2020 genomför föreningen rullande **statuskontroller** med 1/3 av bostäderna per år. I en statuskontroll kontrolleras exempelvis att vatten- och elinstallationerna är säkra och inte kan leda till skada av vare sig människor eller hus. Under verksamhetsåret 2023/2024 har dock inga kontroller gjorts eftersom alla tappvatten- och elledningar håller på att dras om.

Åres **lekplatsbesiktning** visade inga anmärkningar av den typ som omedelbart måste åtgärdas av föreningen. Styrelsen planerar dock för att under hösten luckra upp fallskyddsmaterialet under gungorna.

Avtal

Föreningen har ett totalavtal med Riksbyggen för ekonomi, fastighetsteknik och fastighetsservice som kontinuerligt följs upp av styrelsen. Därutöver har föreningen ett antal serviceavtal som finns förtecknade i Årsredovisningen.

Under året har inga nya avtal tecknats. Avtalet för halkbekämpning och snöröjning som tecknades för vintermånaderna i fjol är förlängt inför vintern 2024/2025.

Ekonomi

Med anledning av att föreningens driftskostnader ökat kraftigt beslutade styrelsen om en ökning av årsavgiften med 10 % från 1 september 2023. Trots att priserna för varor, tjänster och energi ökat ytterligare har föreningen kunnat hantera kostnadsökningarna under löpande verksamhetsår utan ytterligare ökning av årsavgiften eller ökning av värmeavgiften.

Det kraftigt ökade priset för fjärrvärme 2022 medförde att styrelsen beslutade att föreningen skulle begära medling i frågan hos Energimyndigheten. Framgången uteblev. Detta medförde att föreningen i december 2023 fick betala prisökningen retroaktivt för 11 månader.

Föreningen äger en stor andel i Riksbyggens Intresseförening Södra och mellersta Skåne. Intresseföreningen är i sin tur delägare i Riksbyggen. Tidigare år har föreningen fått en utdelning på andelarna som motsvarat c: a 300 000 kr. Utdelningen har använts för att delfinansiera föreningens kostnader. På grund av att bostadsbygget i det närmaste har avstannat gjorde Riksbyggen ingen vinst 2023 och den årliga utdelningen 2024 uteblev.

Omsättning av lån och föreningens likvida medel

Upptagning av nya lån och omsättningen av föreningens gamla lån görs i konkurrens mellan olika banker. Med anledning av att inflationen stannat av och räntorna därmed förespås sjunka har styrelsen under 2024 valt att begränsa räntekänsligheten genom att dela upp behovet av att ta nya lån i flera mindre potter i stället för att låna stora belopp på en och samma gång. Som en delfinansiering av renoveringen tog föreningen i juli 2024 upp ett lån på 5 000 000 kr bundet på fyra år till en ränta på 3,35 %. Föreningen har under verksamhetsåret omsatt ett lån på c:a 1,4 mkr. Lånet är en rest av lån som föreningen tog i samband med bytet av vattenradiatorerna 2016. Lånet har tillfälligt lagts på tre månaders omsättningstid. Avsikten är att framöver slå samman lånet med det nya lån som föreningen ska ta för att finansiera slutbetalningen för el-, tappvatten- och trapprenoveringen. För mer information om föreningens lån, se Årsredovisningen sid 23 not 19.

Under året har en större del av föreningens likvida medel varit placerade på ett obundet räntebärande konto med i skrivandets stund 3,05 % i sparränta.

Övrigt förenings- och styrelsearbete

Årsstämma genomfördes 30 november 2023 som fysisk stämma med 21 röstande medlemmar. Årsstämman beslutade enligt förslag i alla de frågor som togs upp till omröstning.

Den viktigaste frågan på årsstämman gällde nya stadgar för föreningen. Denna fråga togs upp till ett andra beslut på en extra stämma 8 februari 2024 med 23 röstande medlemmar. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket och gäller från 5 april 2024.

Styrelsen tycker att det är viktigt att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i föreningen. Under verksamhetsåret har fem medlemsblad delats ut till alla bostäder och ett flertal meddelande satts upp på anslagstavlorna i trapphusen.

Protokoll från årsstämman och extra stämma, liksom alla medlemsblad och föreningens stadga, finns att läsa på föreningens hemsida <https://www.malmohus8.se>.

Varje ny medlem får alltid ett personligt besök av en styrelsemedlem och får då ett informationsmaterial om föreningen samt kvitterar ut tagg till passersystemet och nyckel till de inre källardörrarna.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 14 protokollförda sammanträden, inklusive det konstituerande mötet. Vid det konstituerande mötet fördelar styrelsen arbetsuppgifter mellan sig. Medlemmarna informeras om arbetsfördelningen via medlemsbladet.

Sedan arbetet med renoveringen av föreningens el- och tappvatten påbörjades har styrelsens arbetsgrupp för renovering av el- och tappvattenstammarna hittills deltagit i 15 byggmöten och lika många tillfällen för förbesiktning av de genomförda arbetena.

Finansiella regler

Vid årsstämman 2019 fastställdes finansiella regler för föreningen som styrelsen ska återrapportera resultatet av vid nästkommande ordinarie årsstämma. Reglerna reviderade vid årsstämman 2022.

Regel 1 Likviditet

Föreningens likvida tillgångar ska fortlöpande uppgå till minst 25 % av föregående års nettoomsättning.

Resultat verksamhetsåret 2023/2024: 25 % av föregående års nettoomsättning motsvarar 1 959 208 kr. Likviditeten har inte under någon enskild månad understigit detta belopp. Regeln är uppfylld.

Regel 2 Belåning

Föreningens belåning ska uppgå till maximalt 50 % av fastigheternas samlade taxeringsvärde. Skulden per kvadratmeter bostadsyta ska inte överstiga 9 000 kr. (prisinivå 2019). Skuldkvoten (lån/nettoomsättning) ska inte överstiga 12.

Resultat verksamhetsåret 2023/2024: Lån 35,5 % av taxeringsvärdet, skuld per kvadratmeter 7 371 kr, skuldkvoten är 13%. Regeln är uppfylld.

Regel 3 Räntekostnader

Föreningens årliga räntekostnader ska uppgå till maximalt 20 % av nettoomsättningen. För att minska föreningens räntekänslighet ska tidpunkten för lånens omsättning vara spridd över tid.

Resultat verksamhetsåret 2023/2024: Räntekostnad 17% av nettoomsättningen, omsättningstiden för föreningens åtta lån är spridd under åren 2024 - 2030. Regeln är uppfylld.

Regel 4 Amortering

Föreningens lån ska vart och ett amorteras med minst 2 % årligen. Den totala amorteringen ska sammantaget minst ska motsvara bokfört värde för avskrivning det aktuella räkenskapsåret.

Resultat verksamhetsåret 2023/2024: Föreningens lån amorterade med i genomsnitt 2 % per år. Totalt amorterades 1 353 332 kr och avskrivningen motsvarar 1 463 598 kr. Regeln är uppfylld.