

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen
Malmöhus nr 7
Org nr: 746000-8126

2023-01-01 – 2023-12-31

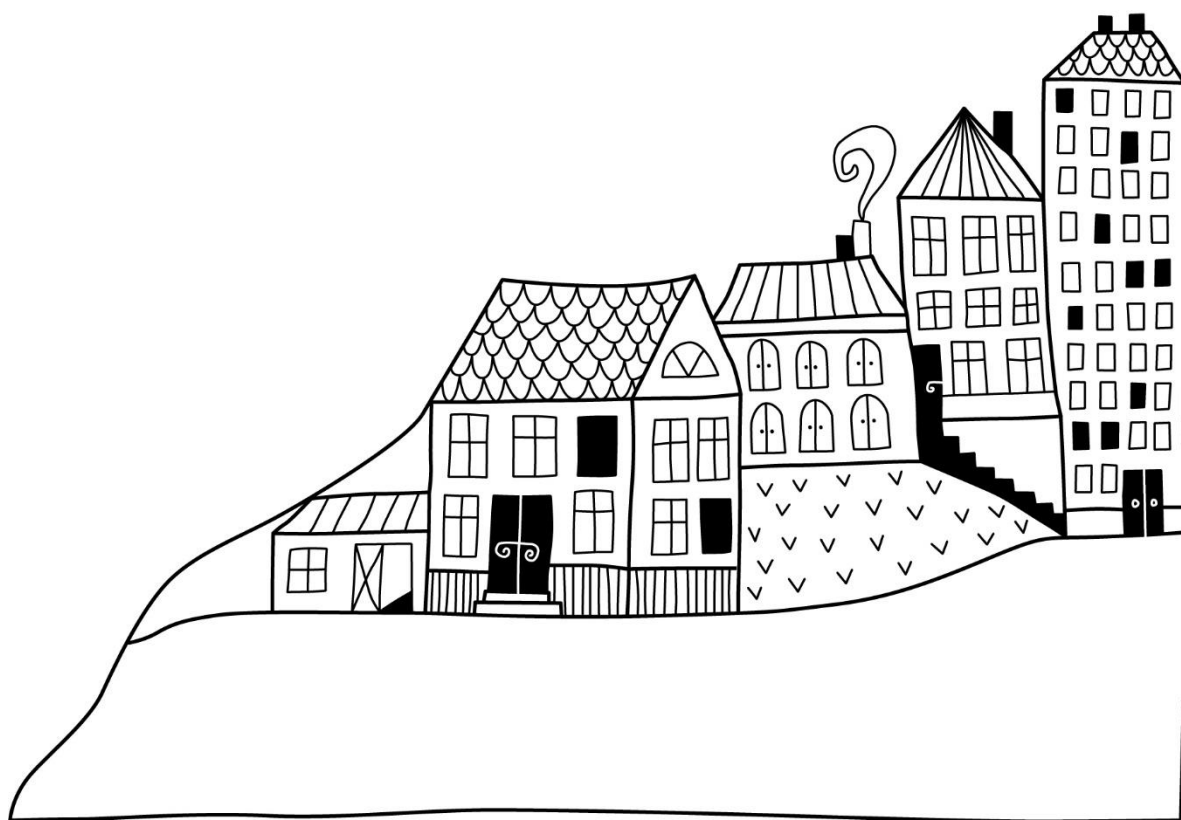


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24. Årets resultat är lägre än föregående år med 153 tkr men fortsatt positivt resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 212% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 675 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 093 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästhoven 8 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 187 lägenheter samt 28 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Jägersrogatan 8-18, Botildenborgsvägen 9-13 samt Poppelgatan 28 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-01-01 med en årlig avgäld på 484 792 kr. Föreningen har fått en ny årlig avgäld fr.o.m. 2025-01-01 på 792 090 kr avgälden gäller oförändrat i 10 år.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
33	124	28	2	187

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-Platser
12	8	15

Total tomtarea 10 132 m²

Total bostadsarea 10 431 m²

Total lokalarea 1 381 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1381 m²

Årets taxeringsvärde 109 836 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 109 836 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 279 och planerat underhåll för 118. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: 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 279 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning (K3) vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Underhållsplan: Föreningens underhållsplan 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. Underhållsplanen omfattar normal inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdateras en gång om året.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreovering	2007
Värmeanläggning	2013
Markytor	2014
Huskropp utvändigt	2014
Gemensamma utrymmen	2014
Byte av tvättmaskiner	2016
Stambyte	2017
Murning av garageuppfart	2018
Installationer värmecentral	2020
Termostatsbyte, värmeväxlare & termostater	2022
Taggsystem & porttelefoner	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin och torktumlare	73 171
Installationer- Lysrör lokal	19 300
Huskropp utvändigt- byte av fönster	25 620

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Göthe	Ordförande	Avgått under 2024
Maline Andersson	Ordförande	2024
Nour Mohamad	Ledamot	2025
Malin Camara Björck	Ledamot	2025
Mattias Kärfve	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amela Kastrat	Suppleant	2025
Leman Ela Ali	Suppleant	2025
Shadan Sherwani	Suppleant	2024
Ulf Andersson	Suppleant	
	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året mottagit el-stöd från staten om 341 207 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 460 365	9 705 787	9 564 559	9 440 643	9 165 696
Rörelsens intäkter	10 998 632	9 879 820	9 860 186	10 145 295	9 341 283
Resultat efter finansiella poster	417 866	571 703	1 275 805	344 125	524 468
Årets resultat	417 866	571 703	1 275 805	344 125	524 468
Resultat exkl avskrivningar	2 092 642	2 223 139	2 864 040	1 932 363	2 112 706
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 671 642	1 831 139	2 405 040	-929 637	-749 294
Balansomslutning	67 080 864	67 240 925	67 835 571	67 561 779	68 113 276
Årets kassaflöde	440 622	391 880	1 515 718	230 502	1 361 742
Soliditet %	17	16	15	14	13
Likviditet %	25	15	23	19	173
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	91	90	86	91
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	924	861	849	839	816
Driftkostnader kr/kvm	547	507	460	531	404
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	537	490	447	506	394
Energikostnad kr/kvm	285	235	213	212	196
Underhållsfond kr/kvm	1 216	1 190	1 201	1 175	959
Reservering till underhållsfond kr/kvm	36	33	39	242	242
Sparande kr/kvm	187	205	256	189	189
Ränta kr/kvm	141	74	66	79	79
Skuldsättning kr/kvm	4 511	4 611	4 712	4 801	4 881
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 108	5 222	5 335	5 437	5 527
Räntekänslighet %	5,5	6,1	6,3	6,5	6,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). 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	245 303	5 000	0	14 054 797	−3 868 356	571 703
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					571 703	−571 703
Reservering underhållsfond				421 000	−421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−118 091	118 091	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						417 866
Vid årets slut	245 303	5 000	0	14 357 706	−3 599 562	417 866

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 296 653
Årets resultat	417 866
Årets fondreservering enligt stadgarna	−421 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 091
Summa	−3 181 696

Styrelsen föreslår
följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 181 696

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 460 365	9 705 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	538 267	174 033
Summa rörelseintäkter		10 998 632	9 879 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 466 547	-5 992 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 156	-605 752
Personalkostnader	Not 6	-220 242	-227 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 674 776	-1 651 436
Summa rörelsekostnader		-8 993 722	-8 476 995
Rörelseresultat		2 004 910	1 402 825
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 610	26 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	96 855	48 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 689 509	-906 586
Summa finansiella poster		-1 587 044	-831 121
Resultat efter finansiella poster		417 866	571 703
Årets resultat		417 866	571 703

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	58 047 968	59 661 385
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	37 187	57 569
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	956 130	997 107
Summa materiella anläggningstillgångar		59 041 285	60 716 061
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	280 500	280 500
Andra långfristiga fordringar	Not 15	1 022 469	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 302 969	280 500
Summa anläggningstillgångar		60 344 253	60 996 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	41 145	8 690
Övriga fordringar	Not 17	113 882	77 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	644 752	662 191
Summa kortfristiga fordringar		799 779	748 155
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 19	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	3 936 832	5 496 210
Summa kassa och bank		3 936 832	5 496 210
Summa omsättningstillgångar		6 736 611	6 244 365
Summa tillgångar		67 080 864	67 240 925

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 303	250 303
Fond för yttre underhåll		14 357 705	14 054 797
Summa bundet eget kapital		14 608 008	14 305 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 599 562	-3 868 356
Årets resultat		417 866	571 703
Summa fritt eget kapital		-3 181 696	-3 296 653
Summa eget kapital		11 426 312	11 008 447
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	28 813 652	13 813 652
Summa långfristiga skulder		28 813 652	13 813 652
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	24 467 586	40 653 934
Leverantörsskulder	Not 22	948 705	500 674
Övriga skulder	Not 23	-11 197	60 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 435 806	1 203 877
Summa kortfristiga skulder		26 840 900	42 418 826
Summa eget kapital och skulder		67 080 864	67 240 925

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	417 866	571 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 674 776	1 651 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 092 642	2 223 139
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 051 624	767 579
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	608 421	19 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	649 439	3 010 717
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 022 469	
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 432 489
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 022 469	-1 432 489
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 186 348	-1 186 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 186 348	-1 186 348
Årets kassaflöde	-1 559 378	391 880
Likvidamedel vid årets början	5 496 210	5 104 330
Likvidamedel vid årets slut	3 936 832	5 496 210

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5-50 år
Maskiner & tekniska anläggningar	Linjär	5-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 003 700	7 276 260
Hyror, bostäder	33 200	14 700
Hyror, lokaler	800 284	723 334
Hyror, garage	16 656	16 656
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 272	-1 272
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 616	-2 882
Bränsleavgifter, bostäder	1 335 540	1 335 540
Vattenavgifter	25 920	16 705
Elavgifter	250 953	326 746
Summa nettoomsättning	10 460 365	9 705 787

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	17 750	24 000
Övriga avgifter	500	0
Balkonginglasning	0	525
Övriga ersättningar	144 215	38 256
Fakturerade kostnader	0	15 275
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-18
Erhållna statliga bidrag	341 207	0
Övriga rörelseintäkter	34 601	80 035
Försäkringsersättningar	0	15 960
Summa övriga rörelseintäkter	538 267	174 033



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-118 091	-199 771
Reparationer	-278 575	-335 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-345 503	-332 413
Tomträttsavgäld	-484 792	-484 792
Försäkringspremier	-172 001	-153 573
Kabel- och digital-TV	-308 948	-294 489
Återbäring från Riksbyggen	5 300	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-945	0
Serviceavtal	-34 786	-32 613
Obligatoriska besiktningar	0	-10 755
Bevakningskostnader	-19 538	-7 003
Snö- och halkbekämpning	-7 456	-4 750
Förbrukningsinventarier	-68 096	-138 310
Fordons- och maskinkostnader	-7 168	0
Vatten	-663 262	-546 418
Fastighetsel	-1 080 587	-862 579
Uppvärmning	-1 620 455	-1 362 183
Sophantering och återvinning	-330 083	-300 766
Förvaltningsarvode drift	-931 559	-933 375
Summa driftskostnader	-6 466 547	-5 992 469

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-511 598	-515 080
IT-kostnader	-360	-8 844
Arvode, yrkesrevisor	-15 938	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 338	-1 850
Kreditupplysningar	-2 313	-3 066
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 112	-33 797
Representation	-5 035	-1 500
Kontorsmateriel	-1 571	-4 276
Telefon och porto	-10 333	-7 513
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	-831
Medlems- och föreningsavgifter	-7 854	-7 854
Bankkostnader	-5 501	-2 820
Övriga externa kostnader	-200	-3 322
Summa övriga externa kostnader	-632 156	-605 752

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-171 300	-177 499
Sociala kostnader	-48 942	-49 840
Summa personalkostnader	-220 242	-227 339

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 613 418	-1 603 736
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 382	-20 382
Avskrivning Installationer	-40 977	-27 318
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 674 776	-1 651 436

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 610	26 928
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 610	26 928

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	28 412	47 667
Ränteintäkter från likviditetsplacering	66 035	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	386	869
Övriga ränteintäkter	2 022	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	96 855	48 537

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 661 910	-878 448
Övriga räntekostnader	-365	-311
Övriga finansiella kostnader	-27 234	-27 828
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 689 509	-906 586

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	83 702 974	82 541 160
	83 702 974	82 541 160
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 161 814
Tillkommande utgifter	0	
	0	1 161 814
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 702 974	83 702 974

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-24 041 588	-22 437 852
	-24 041 588	-22 437 852
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 613 418	-1 603 736
	-1 613 418	-1 603 736
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 655 006	-24 041 588

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	58 047 968	59 661 385
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	4 836 000	4 836 000
Totalt taxeringsvärde	109 836 000	109 836 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 682 000</i>	<i>79 682 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 154 000</i>	<i>30 154 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**2022-12-31****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	608 382	608 382
	608 382	608 382

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-550 814	-530 432
	-550 814	-530 432

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-20 382	-20 382
--------------------------	---------	---------

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-571 195	-550 814
--------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-571 195	-550 814
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	37 187	57 568
---	---------------	---------------

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****2023-12-31 2022-12-31****Vid årets början**

Installationer	1 024 425	0
	1 024 425	0

Årets anskaffningar

Installationer	0	1 024 425
	0	1 024 425

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 024 425	1 024 425
---	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer	-27 318	0
	-27 318	0

Årets avskrivningar

Installationer	-40 977	-27 318
	-40 977	-27 318

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	-68 295	-27 318
----------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-68 295	-27 318
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	956 130	997 107
---	----------------	----------------

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	280 500	280 500

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 022 469	0
Summa andra långfristiga fordringar	1 022 469	0

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 207	8 690
Kundfordringar	20 938	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 145	8 690

Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	57 812	70 902
Skattekonto	45 634	6 372
Momsfordringar	10 436	0
Summa övriga fordringar	113 882	77 274

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 017	0
Förutbetalda försäkringspremier	206 401	172 001
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 669	184 645
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 547	25 738
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 079	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 643	37 410
Förutbetald tomträttsavgäld	242 396	242 396
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	644 752	662 191

Not 19 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	3 022 469	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 022 469	0

Not 20 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	7 043	9 563
Bankmedel	1 022 374	3 019 868
Transaktionskonto	2 907 415	2 466 779
Summa kassa och bank	3 936 832	5 496 210

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	53 281 238	54 467 586
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 186 348	-1 186 348
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 281 238	-39 467 586
Långfristig skuld vid årets slut	28 813 652	13 813 652

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,51%	2024-01-28	10 125 086	0	886 348	9 238 738
SWEDBANK	4,67%	2024-03-28	14 342 500	0	300 000	14 042 500
SWEDBANK	4,23%	2025-11-25	15 000 000	0		15 000 000
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000	0		15 000 000
Summa			54 467 586	0	1 186 348	53 281 238

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 9 238 738 kr (Swedbank) och lån om 14 042 500 kr (Swedbank) och 23 281 238 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 22 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	140 074	291 738
Ej reskontraförda leverantörsskulder	808 631	208 936
Summa leverantörsskulder	948 705	500 674

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 647	1 647
Skuld för moms	-1 242	19 909
Skuld sociala avgifter och skatter	-10 958	38 845
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	-585	0
Summa övriga skulder	-11 197	60 341

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 856	4 856
Upplupna räntekostnader	184 157	61 297
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 581
Upplupna elkostnader	110 947	102 305
Upplupna vattenavgifter	56 330	0
Upplupna värmekostnader	225 245	199 929
Upplupna kostnader för renhållning	17 153	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 145	13 323
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	834 973	817 586
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 435 806	1 203 877

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	59 980 000	59 598 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Maline Andersson

Malin Camara Björck

Nour Mohamad

Leman Ela Ali

Mattias Kärfve

Min revisionsberättelse har lämnats den / -2024

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Verification

Transaction 09222115557513891538

Document

RBF Malmöhus nr 7 årsredovisning 2023
Main document
22 pages
Initiated on 2024-03-27 11:27:17 CET (+0100) by Mattias Kärfve (MK1)
Finalised on 2024-04-08 07:31:42 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärfve (MK1)
Riksbyggen
mattias.karfve@riksbyggen.se

Signatories

Maline Andersson (MA)
RBF Malmöhus nr 7
malineand@gmail.com
+46734805522



The name returned by Swedish BankID was "MALINE ANDERSSON"
Signed 2024-03-28 06:33:49 CET (+0100)

Malin Camara Björck (MCB)
RBF Malmöhus nr 7
maalin.b@live.se
+46708987788



The name returned by Swedish BankID was "Malin Johanna Björck"
Signed 2024-03-27 13:57:00 CET (+0100)

Nour Mohamad (NM)
RBF Malmöhus nr 7
nour-mohamad-95@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NOUR MOHAMAD"
Signed 2024-03-27 12:53:33 CET (+0100)

Leman Ela Ali (LEA)
RBF Malmöhus nr 7
leman__@hotmail.com
+46732300365



The name returned by Swedish BankID was "LEMAN ALI"
Signed 2024-04-04 14:18:11 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557513891538

Mattias Kärfe (MK2)

RBF Malmöhus nr 7

mattias.karfe@riksbyggen.se

+46735106719



*The name returned by Swedish BankID was "Carl
Mattias Kärfe"*

Signed 2024-03-27 11:28:57 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se

+46709210740



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"*

Signed 2024-04-08 07:31:42 CEST (+0200)

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7

Org.nr 746000-8126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Malmöhus Nr 7 för räkenskapsåret 2023 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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-08 05:31:23 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 362cac69-595f-499f-bd0d-a25c85def358