

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Malmöhus 10  
Org nr: 7460008308



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

sl



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 10 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än resultatet föregående år. Framför allt pga. lägre kostnader för underhåll. Taxebundna kostnader har ökat, främst pga. högre kostnader för värme, el och vatten. Räntekostnaderna ligger på samma nivå som föregående år. Reparationskostnaderna har ökat, framför allt pga. högre kostnader för vattenskadador. Föreningens soliditet är negativ pga. tidigare höga kostnader för underhåll. Årets kassaflöde är positivt. För mer information se sida 11, Kassaflödesanalys.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 504% till 540%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 964 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 337 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Scheelegatan, Klubbegatan, Sköldgatan, Sallerupsvägen samt Fylkinggatan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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. 2030-12-31 med en årlig avgäld på 1 759 940 kr.





### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
33	147	118	33	6	337

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	12	167

Total tomtarea 29 792 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 21 592 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 21 592 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 1 493 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 493 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 272 916 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 272 916 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 872 tkr och planerat underhåll för 163 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast den 16 juni 2022 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 5 343 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 041 tkr.

ll

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Fönsterbyte	1993 - 1994
Byte av kall/varmvattenledningar	1997 - 1998
Fasadputsning	2014 - 2015
Ventilation	2014 - 2015
Gemensamma utrymmen	2016 - 2017
Installationer	2016 - 2017
Huskropp utvändigt	2016 - 2017
Fönster	2016 - 2017
Gemensamma utrymmen	2016 - 2017
Installationer	2017 - 2018
Markytor	2017 - 2018
Relining	2018 - 2019
Gemensamma utrymmen och markytor	2018 - 2019
Rörinfodring	2020 - 2021
Åtgärder i skyddsrum	2021

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Uppdatering nödtelefon hiss	39 375
Montering branddörrar	31 850
Inköp tvättutrustning	40 551
Ombyggnation porttelefonisystem	51 250

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av fjärrvärmecentral	2022
Inplåtning skorstenar	2022

ش



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Mårtensson	Ordförande	2022
Allan Dajotoy	Sekreterare	2023
Anita Ericsson	Vice ordförande	2022
Anne-Marie Carlström	Ledamot	2023
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Claes Pettersson	Suppleant	2023
Anita Sjöln	Suppleant	2023
Christina Gottfries	Suppleant	2022
Rickard Kreutz	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Stig Nordström	Förtroendevald revisor	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sven Malmros	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stig Nordström	2022
Sven Malmros	2022

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.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 426 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 49 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 423 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2019-10-01 då den i samband med budgetbeslutet höjdes med 7 %. Sedan dess har årsavgifterna varit oförändrade.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 585 kr/m<sup>2</sup>/år.

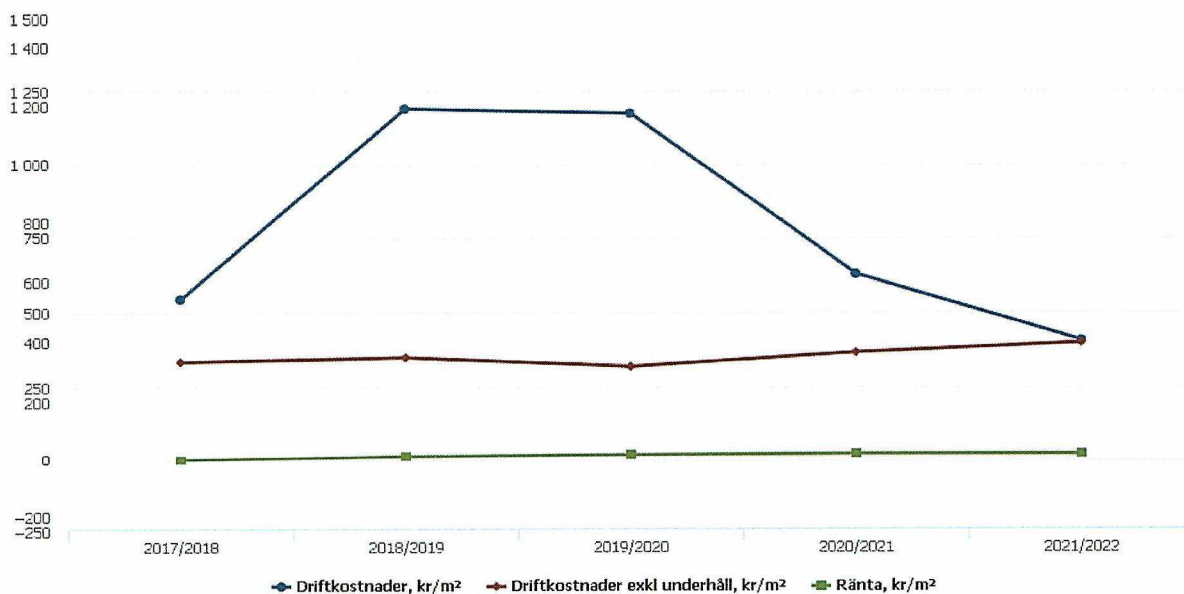
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 46 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	15 978	15 971	15 939	15 514	13 954
Resultat efter finansiella poster	2 597	-2 391	-15 371	-15 734	-2 244
Årets resultat	2 597	-2 391	-15 371	-15 734	-2 244
Resultat exklusive avskrivningar	2 964	-2 025	-15 004	-15 368	-1 708
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	218	205	201	218	257
Balansomslutning	23 017	20 787	25 965	22 527	13 778
Soliditet %	0	0	0	0	69
Likviditet %	540	504	493	446	294
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	585	585	585	568	497
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	125	125	125	125	125
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	404	627	1 174	1 191	544
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	397	365	318	349	334
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	24	20	15	1
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	604	393	449	449	449
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 803	1 859	1 919	1 095	42



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

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

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

Ut



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	948 049	1 564 961	9 065 515	-33 185 085	-2 391 415
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 391 415	2 391 415
Reservering underhållsfond			5 041 000	-5 041 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-163 026	163 026	
Årets resultat					2 597 497
<b>Vid årets slut</b>	<b>948 049</b>	<b>1 564 961</b>	<b>13 943 489</b>	<b>-40 454 474</b>	<b>2 597 497</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-35 576 500
Årets resultat	2 597 497
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 041 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	163 026
<b>Summa</b>	<b>-37 856 977</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 37 856 977**

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

*ll*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 978 222	15 971 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	345 028	267 205
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 323 250</b>	<b>16 238 223</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 318 112	-14 471 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 223 438	-2 985 026
Personalkostnader	Not 6	-322 497	-321 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 753	-366 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 230 801</b>	<b>-18 144 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 092 450</b>	<b>-1 906 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48 528	48 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 166	14 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-553 646	-547 669
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-494 952</b>	<b>-484 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 597 497</b>	<b>-2 391 415</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 597 497</b>	<b>-2 391 415</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	1 645 431	2 012 185
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 645 431</b>	<b>2 012 185</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	505 500	505 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>505 500</b>	<b>505 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 150 931</b>	<b>2 517 685</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	42 717
Övriga fordringar	Not 15	24 472	46 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 767 850	915 773
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 792 322</b>	<b>1 004 842</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	19 073 468	17 264 533
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 073 468</b>	<b>17 264 533</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 865 789</b>	<b>18 269 375</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 016 720</b>	<b>20 787 059</b>

تل

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 513 010	2 513 010
Fond för yttre underhåll		13 943 489	9 065 515
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 456 499</b>	<b>11 578 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-40 454 474	-33 185 085
Årets resultat		2 597 497	-2 391 415
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-37 856 977</b>	<b>-35 576 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-21 400 477</b>	<b>-23 997 975</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 349 359	41 163 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 349 359</b>	<b>41 163 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 269 064	1 762 800
Leverantörsskulder	Not 19	967 425	155 420
Övriga skulder	Not 20	8 795	7 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 822 555	1 695 854
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 067 839</b>	<b>3 621 284</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 016 720</b>	<b>20 787 059</b>

٢٧

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 597 497	-2 391 415
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	366 753	366 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 964 251</b>	<b>-2 024 661</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-787 479	-549 863
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	940 291	-1 414 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 117 062</b>	<b>-3 988 909</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 308 127	-1 372 189
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 308 127</b>	<b>-1 372 189</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 808 935</b>	<b>-5 361 098</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>17 264 532</b>	<b>22 625 630</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>19 073 468</b>	<b>17 264 532</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Förbättring utemiljö	Linjär	21

Mark är inte föremål för avskrivningar.

ut

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 623 966	12 624 426
Hyror, lokaler	438 920	438 416
Hyror, garage	54 000	54 000
Hyror, p-platser	206 700	206 040
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 300	-37 980
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 500	-4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-2 520
Bränsleavgifter, bostäder	2 693 136	2 693 136
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 978 222</b>	<b>15 971 018</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga lokalintäkter	19 950	0
Övriga avgifter	3 125	0
Övriga ersättningar	79 556	78 467
Fakturerade kostnader	171 779	180
Återvunna fordringar	3 715	6 485
Erhållna skadestånd	2 576	0
Övriga rörelseintäkter	64 328	182 073
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>345 028</b>	<b>267 205</b>

*u*

**Not 4 Driftskostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-163 026	-6 040 391
Reparationer	-871 942	-494 080
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-542 723	-520 843
Tomträttsavgäld	-1 761 637	-1 539 257
Försäkringspremier	-210 873	-307 972
Kabel- och digital-TV	-718 948	-664 906
Återbäring från Riksbyggen	35 300	31 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 162	-2 637
Serviceavtal	-213 059	-136 773
Obligatoriska besiktningar	-38 057	-201 093
Bevakningskostnader	0	-19 051
Snö- och halkbekämpning	-9 375	-8 438
Förbrukningsinventarier	-65 228	-83 479
Fordons- och maskinkostnader	-28 725	-15 695
Vatten	-1 200 489	-1 079 247
Fastighetsel	-845 681	-567 654
Uppvärmning	-2 483 680	-2 400 437
Sophantering och återvinning	-122 294	-416 181
Förvaltningsarvode drift	-59 513	-5 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 318 112</b>	<b>-14 471 735</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 002 002	-2 807 116
Lokalkostnader	-1 188	0
IT-kostnader	-2 275	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-26 222	-42 807
Kreditupplysningar	-21 394	-1 831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-80 717	-80 684
Kontorsmateriel	0	-10 781
Telefon och porto	-14 231	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23 815	-202
Medlems- och föreningsavgifter	-14 154	-14 154
Konsultarvoden	-640	-9 275
Bankkostnader	-2 100	0
Övriga externa kostnader	-17 200	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 223 438</b>	<b>-2 985 026</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-143 850	-142 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-138 225	-137 325
Övriga kostnadsersättningar	-5 476	-6 515
Sociala kostnader	-34 946	-35 169
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-322 497</b>	<b>-321 358</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-250 619	-250 619
Avskrivningar tillkommande utgifter	-116 135	-116 135
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-366 753</b>	<b>-366 753</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	48 528	48 528
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 528</b>	<b>48 528</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 329	2 768
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 837	11 607
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 166</b>	<b>14 375</b>

u)



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-532 517	-547 669
Övriga finansiella kostnader	-21 129	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-553 646</b>	<b>-547 669</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 530 927	12 530 927
Tillkommande utgifter	37 867 649	37 867 649
	<b>50 398 576</b>	<b>50 398 576</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Utrangeringar tillkommande utgifter	-35 409 460	0
	<b>-35 409 460</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 989 116</b>	<b>50 398 576</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 944 214	-10 693 596
Tillkommande utgifter	-37 442 177	-37 326 042
	<b>-48 386 391</b>	<b>-48 019 638</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-250 619	-250 619
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-116 135	-116 135
	<b>-366 753</b>	<b>-366 754</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering tillkommande utgifter - gjord avskrivning	35 409 460	0
	<b>35 409 460</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 343 685</b>	<b>-48 386 392</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 645 431</b>	<b>2 012 185</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 336 094	1 586 713
Tillkommande utgifter	309 337	425 472
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	288 000 000	270 000 000
Lokaler	3 083 000	2 916 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>291 082 000</b>	<b>272 916 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>187 974 000</i>	<i>164 808 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>103 108 000</i>	<i>108 108 000</i>



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

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	545 706	545 706
	<b>545 706</b>	<b>545 706</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	-545 706	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-545 706</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>545 706</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-545 706	-545 706
	<b>-545 706</b>	<b>-545 706</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	545 706	0
	<b>545 706</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andelar i intresseföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	505 500	505 500
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>505 500</b>	<b>505 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 081 078	1 115 214
Kundfordringar	0	-1 072 497
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 081 078</b>	<b>42 717</b>

*W*

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	12 282	34 162
Skattekonto	12 190	12 190
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 472</b>	<b>46 352</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 436	0
Förutbetalda driftkostnader	9 212	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	986 667	257 167
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 782	59 352
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 106	12 607
Förutbetald tomträttsavgäld	586 647	586 647
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 767 850</b>	<b>915 773</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	14 792 492	2 974 945
Transaktionskonto	4 280 975	14 289 587
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>19 073 468</b>	<b>17 264 533</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	41 618 423	42 926 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 269 064	-1 762 800
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 349 359</b>	<b>41 163 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-09-01	23 143 750	0	675 000	22 468 750
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-01	19 275 000	0	580 000	18 695 000
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-01	468 737	39 063	53 127	454 673
<b>Summa</b>			<b>42 887 487</b>	<b>39 063</b>	<b>1 308 127</b>	<b>41 618 423</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 269 064 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 076 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 273 103 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

JS

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	967 425	155 420
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>967 425</b>	<b>155 420</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 521	4 521
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Övriga skulder	4 274	2 749
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 795</b>	<b>7 210</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	86 701	90 736
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 362	0
Upplupna elkostnader	101 211	49 934
Upplupna vattenavgifter	191 605	197 174
Upplupna värmekostnader	108 393	59 231
Upplupna kostnader för renhållning	15 032	12 347
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 782	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 293 469	1 286 432
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 822 555</b>	<b>1 695 854</b>

*ll*



## Not Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2022-08-31

44 899 000

2021-08-31

44 899 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-11-08

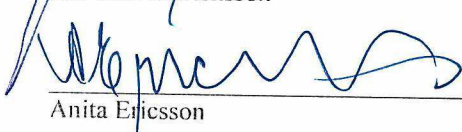
Ort och datum



Jan Olof Mårtensson



Allan Dajotoy



Anita Ejicsson



Anne-Marie Carlström



Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2022-11-17

Ernst & Young AB



Sofie Årsköld

Auktoriserad revisor



Stig Nordström

Förtroendevald revisor

Sven Malmros för Stig Nordström

#### 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 RBF Malmöhus 10 för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17/11/2022

Ernst & Young AB

  
Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor

  
Stig Nordström  
Förtroendevald revisor

*Sven Malmaros för Stig*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 10, org.nr 746000-8308

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Malmöhus 10 för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31.

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 2021 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

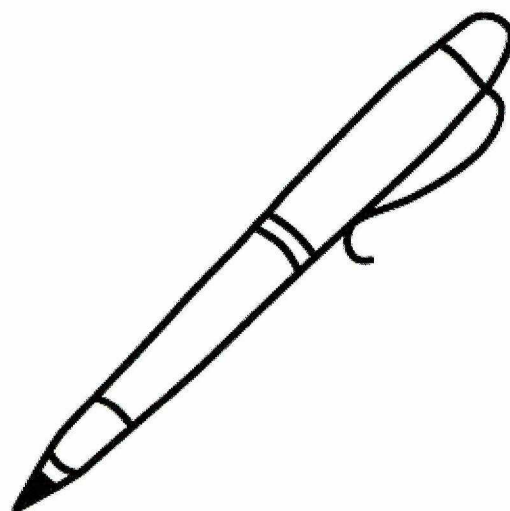
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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.

---

# Styrelsens ord





---

# 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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.

## 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.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

### 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.

### 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.

### Eventualförpliktelser

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

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

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

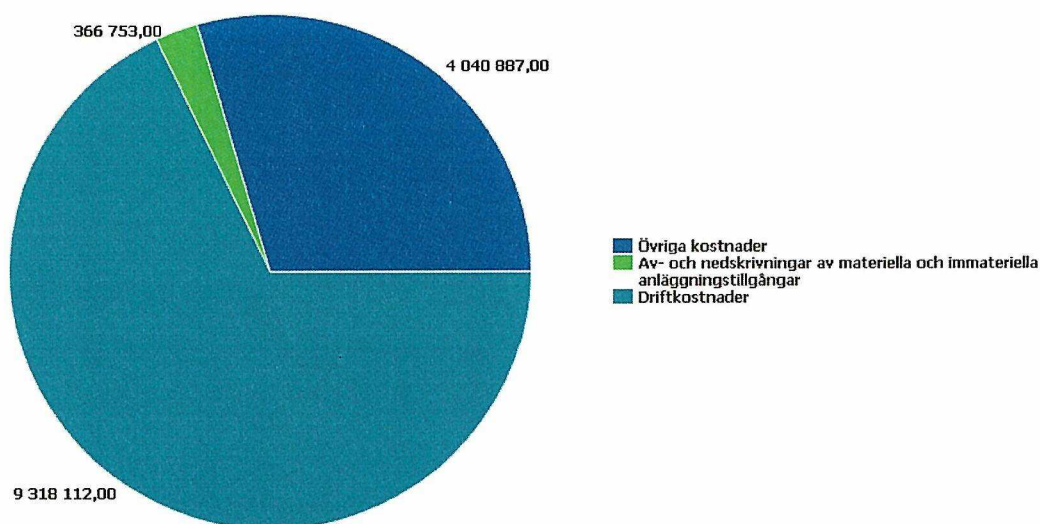
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



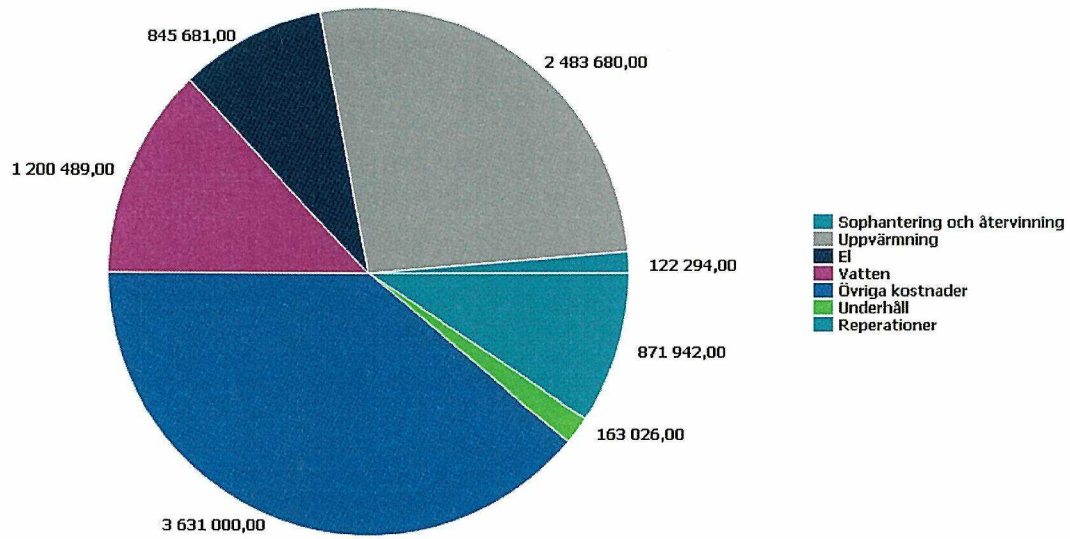
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 318 112	14 471 735
Övriga externa kostnader	3 223 438	2 985 026
Personalkostnader	322 497	321 358
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	366 753	366 753
Finansiella poster	494 952	484 766
<b>Summa kostnader</b>	<b>13 725 753</b>	<b>18 629 638</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2021	2020
Trädgårdsskötsel extra debiterat	59 513	5 000
Rabatt/återbäring från RB	-35 300	-31 400
Systematiskt brandskyddsarbete	18 162	2 637
Serviceavtal	213 059	136 773
Obligatoriska besiktningkostnader	0	-3 750
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	164 526
Hissbesiktning	38 057	40 317
Bevakningskostnader	0	19 051
Snö- och halkbekämpning	9 375	8 438
Rep bostäder utg för köpta tj	80 655	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 785	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	47 565	101 063
Rep installationer utg för köpta tj	119 591	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	48 397	83 042
Rep install utg för köpta tj Värme	53 690	10 006
Rep install utg för köpta tj Ventilation	34 238	35 945
Rep install utg för köpta tj El	2 644	64 895
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	27 014
Rep install utg för köpta tj Hissar	13 870	36 955
Rep install utg för köpta tj Låssystem	61 594	47 339
Rep huskropp utg för köpta tj	35 087	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	9 588
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	17 028
Rep markytor utg för köpta tj	0	9 000
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	11 828
Övriga Reparationer	80 963	2 127
Vattenskador	282 862	38 249
UH lokaler utg för köpta tj Golv	0	18 750
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	31 850	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	40 551	0
UH installationer utg för köpta tj	51 250	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	5 690 338
UH installationer utg för köpta tj El	0	63 438
UH installationer utg för köpta tj Hissar	39 375	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	33 750
Underhåll Övrigt	0	234 115
Fastighetsel	845 681	567 654
Uppvärmning	2 483 680	2 400 437
Vatten	1 200 489	1 079 247
Sophämtning	112 604	416 181
Extra sophämtning	9 690	0
Fastighetsförsäkring	210 873	307 972
Tomträttsavgälder	1 761 637	1 539 257
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	718 948	664 906
Fastighetsskatt	542 723	520 843
Förbrukningsinventarier	1 595	46 348
Förbrukningsmaterial	63 633	37 131
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	1 797	0
Övriga kostnader för rep och UH	11 600	3 749
Övriga kostnader för transportmedel	15 328	11 946
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>9 318 112</b>	<b>14 471 735</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	21 592 kr/kvm	21 592 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Bevakningskostnader	0	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33	31
Fastighetsel	39	26
Fastighetsförsäkring	10	14
Fastighetsskatt	25	24
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	3	2
Hissbesiktning	2	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	8
Rabatt/återbäring från RB	-2	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	4	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	5
Rep huskropp utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep install utg för köpta tj El	0	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	2
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	6	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1
Serviceavtal	10	6
Sophämtning	5	19
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Tomträtsavgälder	82	71
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
UH installationer utg för köpta tj	2	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	3
UH installationer utg för köpta tj Hissar	2	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	264
UH lokaler utg för köpta tj Golv	0	1
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	2
Underhåll Övrigt	0	11
Uppvärmning	115	111
Vatten	56	50
Vattenskador	13	2
Övriga kostnader för rep och UH	1	0
Övriga kostnader för transportmedel	1	1
Övriga Reparationer	4	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>431,55</b>	<b>670,24</b>

# RBF Malmöhus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Malmöhus 10 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

