

# Årsredovisning

Riksbyggen Brf  
Tulpanen i Malmö  
Org nr: 746000–8266

2021-09-01 – 2022-08-31



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tulpanen i Malmö  
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 har sitt säte i Malmö kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26.

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

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader under verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 324%.

I resultatet ingår avskrivningar med 963 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 687 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 285 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Poppelgatan, Jägersrovägen och Gullregngatan i Malmö stad.

Fastigheten 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. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 982 474 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	16
2 rum och kök	163
3 rum och kök	96
4 rum och kök	10

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	12
Garage	75
P-platser	55
Total tomtarea	27 738 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	17 781 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	487 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	181 730 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	181 103 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,59 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta. 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 2 351 tkr och planerat underhåll för 191 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 5 011 tkr per år (274 kr/m<sup>2</sup>). Av detta är 792 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 4 219 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	190 674

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>
Kickie Strand	Ordförande	2024
Ritva Augustin	Vice ordförande	2023
Micky Altarac	Ledamot	2023
Johan Borghol	Ledamot	Utträtt ur styrelsen 2022-05-05
Haris Kovacevic	Ledamot	2023
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jasmin Achkar	Suppleant	2023
Gemal Memet	Suppleant	2023
Omid Mehdifar	Suppleant	2023
Hanna Souresrafil	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	2023
Hans Hansson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Madeleine Nilhäll	2023
Marion Löfstedt	2023

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 342 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 344 personer.

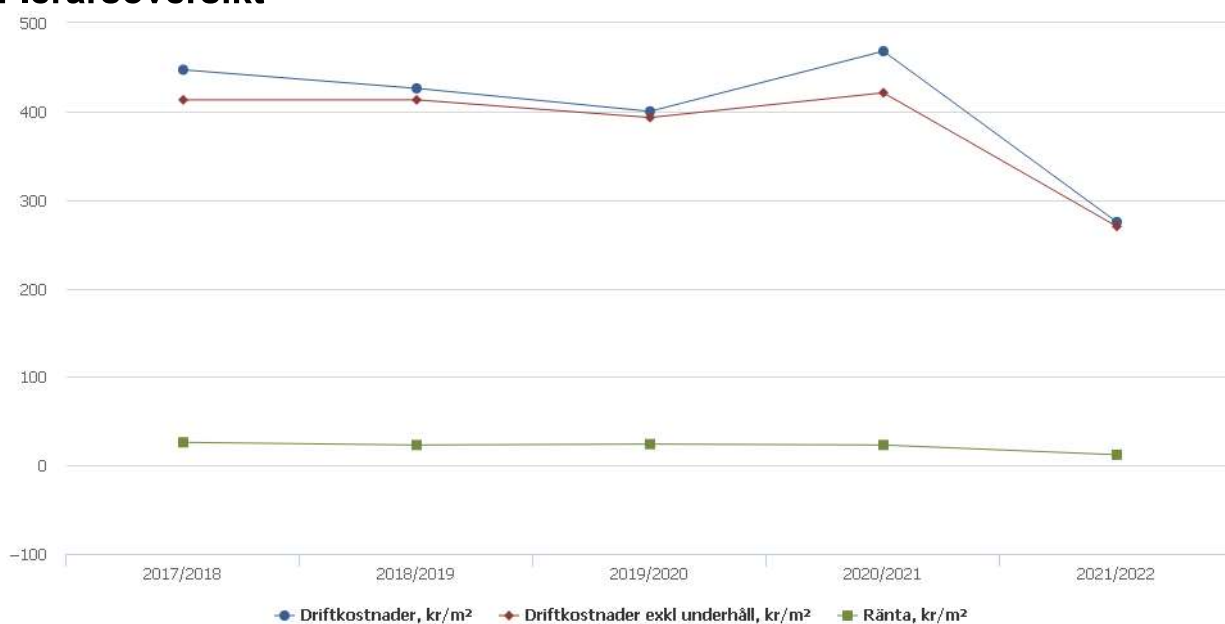
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-10-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 6 % från 2022-10-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 681 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	14 951	14 565	14 631	14 364	13 751
Resultat efter finansiella poster	724	2 425	3 640	3 333	2 121
Årets resultat	724	2 425	3 640	3 333	2 121
Resultat exklusive avskrivningar	1 687	3 092	4 371	4 509	3 297
Avsättning till underhållsfond kr/m²	22	39	85	253	258
Balansomslutning	64 167	63 269	61 975	38 762	33 126
Soliditet %	26	26	22	26	20
Likviditet %	324	637	507	373	658
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	681	663	662	647	613
Bränsletillägg, kr/m²	133	133	133	133	133
Driftkostnader, kr/m²	566	468	400	426	447
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	459	421	393	413	413
Ränta, kr/m²	24	23	24	23	26
Lån, kr/m²	2 470	2 456	2 508	1 347	1 376

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanseratresultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	450 756	100 000	15 465 026	-2 261 193	2 424 780
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 424 780	-2 424 780
Reservering underhållsfond			792 000	-792 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-190 674	190 674	
Årets resultat					723 837
<b>Vid årets slut</b>	<b>450 756</b>	<b>100 000</b>	<b>16 066 352</b>	<b>-437 739</b>	<b>723 837</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	163 587
Årets resultat	723 837
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-792 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 674
<b>Summa</b>	<b>286 098</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **286 098**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 951 118	14 565 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 119	316 651
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 155 237</b>	<b>14 881 817</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 064 065	-8 547 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 800 310	-2 653 682
Personalkostnader	Not 6	-208 007	-201 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-962 985	-667 494
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 035 367</b>	<b>-12 069 740</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 119 870</b>	<b>2 812 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 680	13 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 060	15 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-433 773	-416 807
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-396 032</b>	<b>-387 297</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>723 837</b>	<b>2 424 780</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>723 837</b>	<b>2 424 780</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	49 296 811	14 800 815
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	827 983	34 170 213
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 124 794</b>	<b>48 971 028</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	Not 13	142 500	142 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 500</b>	<b>142 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 267 294</b>	<b>49 113 528</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 498	44 555
Övriga fordringar	Not 14	63 887	45 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 280 526	749 436
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 358 911</b>	<b>839 841</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	12 541 185	13 315 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 541 185</b>	<b>13 315 578</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 900 095</b>	<b>14 155 418</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>64 167 389</b>	<b>63 268 946</b>

# 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	550 756	550 756	
Fond för yttre underhåll	16 066 352	15 465 026	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 617 108</b>	<b>16 015 782</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-437 739	-2 261 193	
Årets resultat	723 837	2 424 780	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>286 098</b>	<b>163 587</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 903 206</b>	<b>16 179 369</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 975 397	35 241 564
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 975 397</b>	<b>35 241 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	946 752	9 627 337
Leverantörsskulder		1 182 958	517 415
Skatteskulder		18 355	39 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 140 721	1 663 380
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 288 786</b>	<b>11 848 013</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>64 167 389</b>	<b>63 268 946</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	723 837	2 424 780
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	962 985	667 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 686 823</b>	<b>3 092 274</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-519 070	490 625
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 121 357	-184 056
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 289 110</b>	<b>3 398 843</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-2 116 751	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 2 116 751</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-946 752	-946 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-946 752</b>	<b>-946 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-774 393</b>	<b>2 452 091</b>
Likvidamedel vid årets början	13 315 578	10 863 487
Likvidamedel vid årets slut	12 541 185	13 315 578
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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 - Ventilation	Linjär	2042
Byggnader - el	Linjär	2027
Byggnader - tak	Linjär	2041
Byggnader - styrenhet	Linjär	2033
Byggnad - stomme	Linjär	2066
Byggnad - fasad	Linjär	2025
Balkonger	Linjär	Färdigavskriven 2019
Miljöhus 2005	Linjär	2025
Elcentraler	Linjär	2048
Vattenledningar inkommande kök	Linjär	2048
Ombyggnad övernattningslägenhet	Linjär	Färdigavskriven 2020
Fastighetsbox	Linjär	2023
Tvättstugor	Linjär	2054
Inventarier	Linjär	Färdigavskrivet
Byggnad - fönster	Linjär	2062

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	12 112 255	11 787 876
Hyror, lokaler	237 164	172 280
Hyror, garage	111 900	112 619
Hyror, p-platser	165 683	165 866
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 260	-18 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 424	-8 913
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 995	-1 854
Rabatter	-18 883	-8 200
Bränsleavgifter, bostäder	2 363 738	2 363 712
Elavgifter	-60	-60
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 951 118</b>	<b>14 565 166</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga avgifter	0	4 800
Övriga ersättningar	95 145	106 904
Fakturerade kostnader	0	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Erhållna skadestånd	0	52 456
Övriga rörelseintäkter	16 538	15 031
Försäkringsersättningar	92 442	135 304
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>204 119</b>	<b>316 651</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-190 674	-849 750
Reparationer	-2 351 348	-937 451
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-450 215	-436 845
Tomträttsavgäld	-982 474	-982 474
Försäkringspremier	-242 061	-227 000
Kabel- och digital-TV	-385 013	-381 512
Återbäring från Riksbyggen	29 200	31 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-83 267	-23 806
Serviceavtal	-146 511	-97 023
Obligatoriska besiktningar	0	-164 856
Bevakningskostnader	0	-9 963
Snö- och halkbekämpning	-93 209	-109 009
Förbrukningsinventarier	-383 809	-167 010
Fordons- och maskinkostnader	-1 365	-1 025
Frakter och transporter	-1 390	0
Vatten	-853 166	-821 541
Fastighetsel	-513 667	-421 565
Uppvärmning	-2 369 062	-2 222 949
Sophantering och återvinning	-486 368	-367 642
Förvaltningsarvode drift	-559 665	-357 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 064 065</b>	<b>-8 547 023</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 316 242	-2 356 681
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-58 148	-37 607
Arvode, yrkesrevisor	-25 475	-17 550
Övriga förvaltningskostnader	-186 008	-74 155
Kreditupplysningar	-20 448	-23 235
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 605	-68 856
Kontorsmateriel	-231	-30 600
Telefon och porto	-24 515	-19 632
Medlems- och föreningsavgifter	-11 970	-11 970
Konsultarvoden	-30 625	0
Bankkostnader	-3 589	-3 072
Övriga externa kostnader	-66 454	-10 325
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 800 310</b>	<b>-2 653 682</b>



<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 2021-08-31</b>
Styrelsearvoden	-173 000	-167 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-4 500
Övriga personalkostnader	-900	0
Sociala kostnader	-23 607	-30 042
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-208 007</b>	<b>-201 542</b>

<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 2021-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-893 898	-598 406
Avskrivning Markanläggningar	-69 088	-69 088
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-962 985</b>	<b>-667 494</b>

<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 2021-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 680	13 680
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 680</b>	<b>13 680</b>

<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 2021-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 846	15 220
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 214	610
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>24 060</b>	<b>15 830</b>

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 2021-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-433 261	-416 687
Övriga räntekostnader	-512	-120
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-433 773</b>	<b>-416 807</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	43 813 444	43 813 444
Miljöhus	1 404 780	1 404 780
	<b>45 218 224</b>	<b>45 218 224</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	34 068 152	
	<b>34 068 152</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar fönster	-1 390 829	
	<b>-1 390 829</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>77 895 547</b>	<b>45 218 224</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-29 882 926	-28 645 829
Miljöhus	-1 173 175	-1 104 088
	<b>-31 056 101</b>	<b>-29 749 917</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-893 898	-598 404
Årets avskrivning Miljöhus	-69 088	-69 088
	<b>-962 986</b>	<b>-667 492</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-32 019 087</b>	<b>-30 417 409</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>49 296 811</b>	<b>14 800 815</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	49 134 294	14 569 210
Miljöhus	162 517	231 605
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	180 000 000	179 000 000
Lokaler	1 730 000	2 103 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>181 730 000</b>	<b>181 103 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>133 318 000</i>	<i>127 596 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 412 000</i>	<i>53 507 000</i>



<b>Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Vid årets början	34 170 213	34 170 213
Arbete utfört under året	2 116 752	0
Fönsterprojekt	-35 458 982	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>827 983</b>	<b>34 170 213</b>
<i>Pågående byggnation består miljöhus vilket beräknas vara klart nästa räkenskapsår.</i>		
<b>Not 13 Andelar i intresseföretag</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
285 garantikapital á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	142 500	142 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>142 500</b>	<b>142 500</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Skattekonto	63 887	45 850
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>63 887</b>	<b>45 850</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	14 750	10 152
Förutbetalda försäkringspremier	81 530	79 002
Förutbetalt förvaltningsarvode	807 509	232 452
Förutbetald renhållning	0	7 307
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 949	31 806
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 297	61 225
Förutbetald tomträttsavgäld	327 491	327 491
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 280 526</b>	<b>749 436</b>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Bankmedel	5 206 666	5 182 089
Transaktionskonto	7 334 518	8 133 488
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 541 185</b>	<b>13 315 578</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	43 922 149	44 868 901
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-946 752	-706 752
Nästa års låneomsättningar	0	-8 920 585
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>42 975 397</b>	<b>35 241 564</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,65%	2022-05-22	4 016 892	-3 941 892	75 000	0
SWEDBANK	0,75%	2022-05-25	4 903 693	-4 798 693	105 000	0
NORDEA	1,00%	2023-11-15	9 700 000	0	200 000	9 500 000
NORDEA	0,75%	2024-02-21	12 187 500	0	250 000	11 937 500
NORDEA	1,10%	2024-11-20	3 742 096	0	146 752	3 595 344
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-12-01	6 000 000	0	0	6 000 000
SBAB	2,58%	2025-04-16	0	8 740 585	60 000	8 680 585
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-01-30	4 318 720	0	110 000	4 208 720
<b>Summa</b>			<b>44 868 901</b>	<b>0</b>	<b>946 752</b>	<b>43 922 149</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 946 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 946 752 kr årligen.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	35 898	33 619
Upplupna räntekostnader	99 744	82 239
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 375	0
Upplupna elkostnader	43 753	33 498
Upplupna vattenavgifter	151 740	129 950
Upplupna värmekostnader	97 587	55 637
Upplupna kostnader för renhållning	64 285	40 654
Upplupna revisionsarvoden	21 250	17 025
Upplupna styrelsearvoden	186 000	107 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 109	29 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 201 980	1 134 008
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 140 721</b>	<b>1 663 380</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Företagsinteckning	46 817 000	46 817 000

### **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

\_\_\_\_\_  
Kickie Strand

\_\_\_\_\_  
Ritva Augustin

\_\_\_\_\_  
Jasmin Achkar (Suppleant för ledamot Micky Altarac)

\_\_\_\_\_  
Haris Kovacevic

\_\_\_\_\_  
Linus Cavander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Tanja Jörgensen  
Auktoriserad Revisor

\_\_\_\_\_  
Hans Hansson  
Föreningsvald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### 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 företagets 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.

---

# Riksbyggen Brf Tulpanen i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Tulpanen i Malmö i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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)





# Verifikat

Transaktion 09222115557485485701

## Dokument

### Årsredovisning 2021-2022

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-01-19 14:20:29 CET (+0100) av Sandra Cronholm (SC2)

Färdigställt 2023-01-23 21:37:45 CET (+0100)

## Initierare

Sandra Cronholm (SC2)

Riksbyggen

sandra.cronholm@riksbyggen.se

## Signerande parter

Kickie Strand (KS2)

kickie.strand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KICKIE STRAND"

Signerade 2023-01-19 14:31:18 CET (+0100)

Haris Kovacevic (HK2)

kovacevicharis83@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Haris Kovacevic"

Signerade 2023-01-19 17:38:07 CET (+0100)

Jasmin Achkar (JA)

jasminachkar930708@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JASMIN GHASSAN ACHKAR"

Signerade 2023-01-20 19:02:40 CET (+0100)

Ritva Augustin (RA2)

ritva-augustin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RITVA AUGUSTIN"

Signerade 2023-01-19 15:16:45 CET (+0100)

Linus Cavander (LC2)

linus.cavander@riksbyggen.se

Hans Hansson (HH2)

hansgustavhansson@hotmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557485485701



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Linus Sven Lars Cavander"  
Signerade 2023-01-19 15:58:05 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS HANSSON"  
Signerade 2023-01-23 13:43:11 CET (+0100)*

Tanja Jörgensen (TJ2)  
EY  
*Tanja.Jorgensen@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TANJA JÖRGENSEN"  
Signerade 2023-01-23 21:37:45 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

