
Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 8
Org nr: 746000-8183



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
s.1 Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)
- t) Stämman avslutad

Styrelsens verksamhetsberättelse 2022/2023

Underhåll och reparationer

I november 2022 genomfördes en tvåårsbesiktning av renoveringen av tak och fasader på föreningens hus. Efter besiktningen har ett antal fel åtgärdats av entreprenören. I slutet av augusti åtgärdades till exempel hängrännan och stupröret på Västra Kalkbrottsgränd 19 som har svämmat över när det regnar. Tidigare okända fel har också upptäckts under året och anmälts till entreprenören. Föreningen har utlovats ekonomisk kompensation för det stora körsbärsträd i kvarteret Svalans trädgård som dog i samband med entreprenaden. Styrelsen har stöd av teknisk förvaltning på Riksbyggen att driva garantifrågorna gentemot entreprenören.



Under verksamhetsåret har renoveringen och utbyte av föreningens elledningar och kall- och varmvattenledningar samt installation av en fjärrvärmeväxlare i kvarteret Blåmesen påbörjats. Renoveringen berör ledningar både i de gemensamma utrymmena, lägenheterna och de uthyrda lokalerna. Lampor i de gemensamma utrymmena byts ut till rörelsestyrd LED-armatur. Föreningens leverantör för arbetet är Riksbyggen Ombyggnad (RBO).

RBO har i sin tur upphandlat en totalentreprenad för arbetet av AG Malmström rör AB. Det är flera olika yrkeskunniga företag som deltar i renoveringsarbetet som kommer att pågå till december 2024.

Tyvänn drabbades föreningen i juni 2023 av en större vattenläcka som orsakades av de gamla åldrande rör som fortfarande försåg lägenheterna med vatten.

Fyra lägenheter, från 4:e våningen och ner till 1: a samt ett källarförråd skadades när ett varmvattenrör började läcka på Vasagatan 16 b. Vatten trängde dessutom ut genom fasaden. Lägenheterna renoveras efter uttorkning. Skadan är ett försäkringsärende för föreningen dock med en förhöjd självrisk till följd av att det gamla vattenröret var sönderrostat.

Föreningen har 6 skyddsrum, ett i varje hus, som används som cykelkällare.

Under verksamhetsåret har utrustningen i skyddsrummen kompletterats och iordningsställt så att de uppfyller de krav som föreskrivs av MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) med undantag för vatten och elinstallationerna som kommer att åtgärdas i samband med renoveringen av el- och tappvattenledningarna.

Under verksamhetsåret har ett antal mindre underhålls- och reparationsinsatser gjorts i enlighet med underhållsplanen. Samtliga källarfönster, trapphusfönster, metallräcken utomhus och föreningens miljöstationer har målats. I varje trädgård har virket i pergolorna bytts ut, det fasta utomhusmöblemanget har rengjorts och oljats och alla sopskåpsdörrar har genomgått service. Dessutom har två sönderrostade sopskåpsdörrar ersatts med nya. Det har också satts upp skydd för svalbo ovanför alla föreningens 13 ytterportar. Torktumblaren i tvättstugan 2 på Birger Jarlsgatan har bytts ut liksom ventilationsrören från torktumblarna i tvättstuga 1 både på Birger Jarlsgatan och Västra Bernadottesgatan 25.

Brandskydd, obligatorisk ventilationskontroll, statuskontroller och lekplatsbesiktning

Föreningen är liksom andra fastighetsägare ansvarig för **brandskyddet** i föreningens hus. Det görs därför regelbundna brandsyner. Styrelsen informerar regelbundet medlemmarna om vikten av att ha ett bra brandskydd både i lägenheterna och i de gemensamma utrymmena. För att ytterligare öka brandsäkerheten har styrelsen beslutat att genomföra årlig service på brandgasluckorna.

I samband med takrenoveringen blev en av föreningens brandgasluckor fastnitad under takplåt. Detta åtgärdades inom garantin för tak-och fasadrenoveringen.

Föreningen måste enligt lag genomföra **obligatorisk ventilationskontroll** i bostäderna vart sjätte år. Vid den senaste kontrollen, 2019, upptäcktes fel i alla föreningens sex hus. Det var fläktar som kopplats till frånluftskanaler i kök eller badrum, felaktiga ventilationsdon i frånluftskanalerna men även förbyggda frånluftskanaler inne i lägenheter. Med anledning av Covid 19 pandemin kunde inte återkontrollerna göras förrän under första halvåret 2022. Det visade det sig då att många av föreningens medlemmar, trots den tid som gått sedan första kontrollen, inte hade rättat till de fel som påtalats. Efter anstånd hos kommunen kunde kontrollerna därför avslutas först under hösten 2022.

Som en följd av felanmälningar har föreningen köpt in ytterligare ventilationskontroller under verksamhetsåret. Ventilationskontroll har gjorts av samtliga lägenheter på Vasagatan 7, som alla blev godkända. I några av föreningens lägenheter har speciella utredningar och åtgärder behövt göras för att öka luftflödet. Övertapetserade väggventiler har tagits fram och aspiratorer satts på frånluftskanaler uppe på taket.

Från och med verksamhetsåret 2019/2020 genomför föreningen rullande **statuskontroller** med 1/3 av bostäderna per år. I en statuskontroll kontrolleras exempelvis att vatten- och elinstallationerna är säkra och inte kan leda till skada av vare sig människor eller hus. Under verksamhetsåret 2022/2023 har dock inga kontroller gjorts eftersom alla tappvatten- och elledningar håller på att dras om.

Åres **lekplatsbesiktning** visade inga anmärkningar av den typ som måste åtgärdas av föreningen.

Avtal

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

Styrelsen har under verksamhetsåret tecknat nytt avtal för fortlöpande service av brandgasluckorna, årligt underhåll av trädgårdarnas trädbestånd samt ett avtal med Eon för leverans av data till statistik för energianvändningen. Ett tidsbegränsat avtal för halkbekämpning och snöröjning tecknades för vintermånaderna 2022/2023.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen kunnat hantera de kostnadsökningar för driften av föreningens hus som uppstått till följd av prisökningar på varor och tjänster och ökade energikostnader. Styrelsen har därför inte behövt fatta något beslut om extra höjning av årsavgiften eller värmeavgiften utöver den årliga regleringen.

Styrelsens beslut om 6,5 % ökning av årsavgiften från 1 oktober 2022 grundade sig främst på ökade kostnader för ränta och amortering för de nya lån som skulle tas upp för att finansiera den då kommande renoveringen av el- och tappvattenledningarna. Sedan dess har både inflation och räntenivån ökat. Detta kommer framöver att påverka föreningens ekonomi och underhållsplanering och därmed också medlemmarnas årsavgift.

Det kraftigt ökade priset för fjärrvärme medförde att styrelsen beslutade att föreningen skulle begära medling i frågan. Ärendet pågår fortfarande och är överlämnat till Energimyndigheten för ställningstagande.

Omsättning av lån och föreningens likvida medel

Omsättningen av föreningens lån görs i konkurrens mellan olika banker. Föreningen har under verksamhetsåret omsatt ett lån på 2,7 mkr. Lånet är en rest av lån som föreningen tog i samband med relinigen av avloppsrören 2015 och det utbyte av vattenradiatorer i lägenheterna som gjordes ungefär samtidigt. Lånet har slagits samman med ett nyupptaget lån på 10 mkr som är en del av finansieringen av el- och tappvattenrenoveringen. Lånet är bundet på tre år till en ränta på 4,21 %.

För att finansiera renoveringen kommer föreningen ta upp ytterligare lån under nästa verksamhetsår. För mer information om föreningens lån, se Årsredovisningen sid 19 not 19.

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

Föreningens likviditet har under verksamhetsåret påverkats positivt genom att föreningen erhållit elstöd. Som en följd av en sviktande bygg- och fastighetsmarknad blev dock utdelningen på föreningens andelar i Riksbyggen avsevärt mycket lägre än tidigare år. För föreningen motsvarar intäktsbortfallet i stort sett samma belopp som föreningen fick i elstöd.

Övrigt förenings- och styrelsearbete

Årsstämma genomfördes 1 december 2022 som fysisk stämma och 33 röstande medlemmar deltog. Årsstämman beslutade enligt förslag i alla de frågor som togs upp till omröstning.

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

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

Under året har styrelsen arbetat fram ett nytt informationsmaterial till nya medlemmar i föreningen. Informationen delas ut till varje nyinflyttad medlem vid ett personligt besök.

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

Ett av styrelsesammanträdena var helt reserverat för beslutet om entreprenaden för renoveringen av el- och tappvattenledningarna. Därutöver har styrelsen haft ett särskilt möte med kundansvarig på Riksbyggen kring totalavtalet om fastighetsförvaltningen.

Sedan arbetet med renoveringen av föreningens el- och tappvatten påbörjades har styrelsens arbetsgrupp för renovering av el- och tappvattenstammarna hittills deltagit i fyra byggmöten. Byggmötena ligger efter sommaruppehållet inplanerade med ett möte per månad.

Finansiella regler

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

Regel 1 Likviditet

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

Resultat verksamhetsåret 2022/2023: 25 % av föregående års nettoomsättning motsvarar 1 812 tkr. Likviditeten har inte under någon enskild månad understigit detta belopp. Regeln är uppfylld.

Regel 2 Belåning

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

Resultat verksamhetsåret 2022/2023: Lån 27 % av taxeringsvärdet, skuld per kvadratmeter 5 622 kr, skuldkvoten är 6,01. Regeln är uppfylld.

Regel 3 Räntekostnader

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

Resultat verksamhetsåret 2022/2023: Räntekostnad 7,8 % av nettoomsättningen, omsättningstiden för föreningens sex lån är spridd under åren 2024 - 2029. Regeln är uppfylld.

Regel 4 Amortering

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

Resultat verksamhetsåret 2022/2023: Föreningens lån amorterade med i genomsnitt 2,29% per år. Totalt amorterades 1 081 332 kr och avskrivningen motsvarar 1 439 919 kr. Regeln är uppfylld vad det gäller den procentuella andelen av lånen som ska amorteras under verksamhetsåret. Målsättningen att amorteringen av lånen ska motsvara det bokförda värdet för avskrivningen är inte uppfylld men beräknas uppnås på något års sikt.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Styrelsens verksamhetsberättelse 2022-2023

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus
nr 8 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen bildades 1953. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02.

Årets resultat är 322 tkr lägre än föregående år. Detta beror främst på att föreningen under föregående räkenskapsår hade intäkter av engångskaraktär i form av en försäkringsutbetalning och att föreningen under räkenskapsåret haft högre kostnader för planerat underhåll. Därutöver har resultatet påverkats negativt i jämförelse med föregående räkenskapsår till följd av att utdelningen på föreningens andelar i Riksbyggens intresseförening var betydligt lägre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har förändrats från 199% till 230% vid exkludering av omsättningslån som ska villkorsändras nästkommande verksamhetsår i kortfristiga skulder.

Vid inkludering av omsättningslån i kortfristiga skulder har föreningens likviditet förändrats från 102% till 174%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 440 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 044 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	4
Antal p-platser	24
Antal mc-platser	8

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 473 m².

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,94 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 209 tkr och planerat underhåll för 387 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: Underhållsskötsel av dessa byggnadskomponenter under dess livslängd redovisas som underhåll. Föreningen sätter av till sin underhållsfond de medel som behövs för att finansiera framtida underhållsåtgärder (observera ej byte av byggnadskomponenter). Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll och komponentinvesteringar tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att för att kunna utföra det löpande underhållet på föreningens fastigheter. Riksbyggen Brf Malmöhus nr 8 har i sin underhållsplan kommande komponentinvesteringar på 45 Mkr under de kommande 10 åren. Föreningen aktiverar dessa komponenter genom avskrivning allteftersom de bytts ut. Föreningen har ett underhållsbehov på sina byggnadskomponenter de närmsta 10 åren på motsvarande cirka 3,6 Mkr totalt och en underhållsfond på 8,5 Mkr. Då underhållsfonden överstiger sparad behov föreslår styrelsen att ej sätta av medel till föreningens underhållsfond för detta verksamhetsår.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Skyddsrum	89 799
Målning	297 548

Pågående projekt

	År
El- och tappvattenstammar samt installation av en ny fjärrvärmeväxlare	2022/2023- 2023/2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla-Karin Holmberg	Ordförande	2023
Maria Schöld	Sekreterare	2024
Bengt Johansson	Ledamot	2023
Jan Nevlund	Ledamot	2023
Sandra Baagöe-Larsen Lind	Ledamot	2024
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Sandblad	Suppleant	2023
Leif Losell	Suppleant	2023
Sabrina Curan	Suppleant	2023
Jörgen Vatn	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Harriet Karlsson	revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Olof Olofsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Granström	2023
Sabrina Curan	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat projektet om att byta ut EI- och tappvattenstammar som kommer avslutas under 2023/2024. Föreningen har erhållit elstöd under verksamhetsåret på 208 690 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-10-01 då de höjdes med 6,5 %.

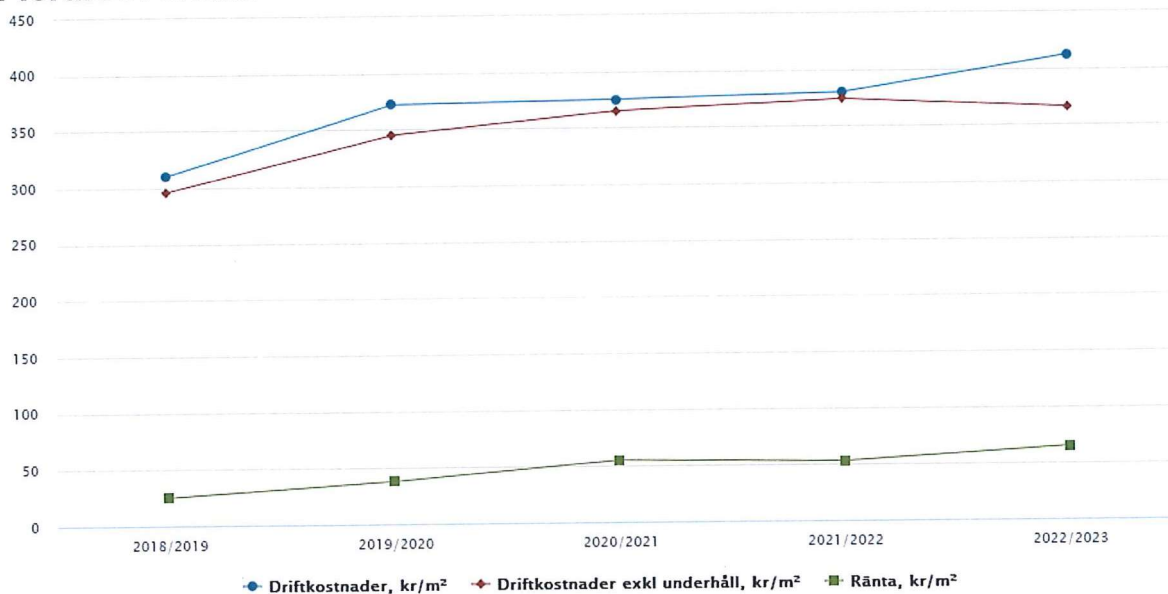
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-10-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 247	6 741	6 425	6 001	5 714
Rörelsens intäkter	7 831	7 460	6 706	6 358	6 152
Resultat efter finansiella poster	604	927	32	-393	1 105
Årets resultat	604	927	32	-393	1 105
Resultat exklusive avskrivningar	2 044	2 308	1 299	316	1 813
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 044	2 308	1 299	316	1 813
Balansomslutning	65 865	54 898	54 501	57 847	26 222
Soliditet %	24	27	26	24	55
Likviditet %	174	102	60	247	490
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	703	660	623	588	561
Bränsletillägg, kr/m²	146	146	146	146	145
Driftkostnader, kr/m²	412	380	375	372	310
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	366	374	365	345	296
Ränta, kr/m²	65	53	55	38	25
Underhållsfond, kr/m²	1 015	1 061	1 066	1 076	1 104
Lån, kr/m²	5 622	4 553	4 682	4 807	1 305
Skuldkvot %	6,01	5,11	5,85	6,33	1,78

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	243 019	1 576 975	0	8 885 041	3 392 900	925 926
Disposition enl. årsstämmobeslut					925 926	-925 926
Ianspråktagande av underhållsfond				-387 347	387 347	
Årets resultat						603 973
Vid årets slut	243 019	1 576 975	0	8 497 694	4 706 173	603 973

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 318 826
Årets resultat	603 973
Årets ianspråktagande av underhållsfond	387 347
Summa	5 310 146

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 310 146**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 247 464	6 741 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	583 543	718 806
Summa rörelseintäkter		7 831 008	7 460 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 452 431	-3 179 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 560 474	-1 457 058
Personalkostnader	Not 6	-386 284	-381 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 439 919	-1 381 280
Summa rörelsekostnader		-6 839 108	-6 399 384
Rörelseresultat		991 900	1 060 785
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	63 280	303 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	119 750	7 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-570 957	-446 552
Summa finansiella poster		-387 927	-134 859
Resultat efter finansiella poster		603 973	925 926
Årets resultat		603 973	925 926

97

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 107 583	44 957 192
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	979 119	848 602
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	6 890 621	309 375
Summa materiella anläggningstillgångar		51 977 323	46 115 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 164 000	3 164 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 164 000	3 164 000
Summa anläggningstillgångar		55 141 323	49 279 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	3 382
Övriga fordringar	Not 16	95 766	63 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	381 292	245 087
Summa kortfristiga fordringar		477 057	312 452
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 246 173	5 306 059
Summa kassa och bank		10 246 173	5 306 059
Summa omsättningstillgångar		10 723 230	5 618 511
Summa tillgångar		65 864 553	54 897 680

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 819 994	1 819 994
Fond för yttre underhåll		8 497 694	8 885 041
Summa bundet eget kapital		10 317 688	10 705 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 706 173	3 392 900
Årets resultat		603 973	925 926
Summa fritt eget kapital		5 310 146	4 318 826
Summa eget kapital		15 627 834	15 023 861
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	44 144 138	34 356 470
Summa långfristiga skulder		44 144 138	34 356 470
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 948 332	3 776 005
Leverantörsskulder	Not 20	2 046 848	470 047
Övriga skulder	Not 21	71 241	78 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 026 160	1 192 547
Summa kortfristiga skulder		6 160 582	5 517 349
Summa eget kapital och skulder		65 864 553	54 897 680

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	603 973	925 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 439 919	1 381 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 043 892	2 307 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-164 605	-191 660
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 402 905	551 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 282 192	2 667 161
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-455 852	500 532
Investeringar i inventarier	-35 000	0
Investeringar i installationer	-229 975	0
Investeringar i pågående byggnation	-6 581 246	66 266
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 302 073	566 798
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	8 959 995	-1 081 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 959 995	-1 081 331
Årets kassaflöde	4 940 114	1 042 814
Likvidamedel vid årets början	5 306 059	4 263 245
Likvidamedel vid årets slut	10 246 173	5 306 059
Upplýsning om betalda räntor		
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
Byggnad stomme	Linjär	50
Byggnad balkonger	Linjär	76
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entréer	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster (inkl. takfönster)	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	50
Byggnad brandluckor	Linjär	20
Byggnad yttre underhåll	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad VVC	Linjär	50
Byggnad relining	Linjär	30
Byggnad ventilation	Linjär	50
Byggnad radiatorer	Linjär	50
Installationer rökdetektorer	Linjär	10
Installationer taggsystem	Linjär	20
Installationer IMD	Linjär	10
Markanläggningar miljöhus	Linjär	20
Byggnad dörrar inkl. ringklockor	Linjär	30
Inventarier 2 st. tvättmaskiner	Linjär	5
Inventarier 2 st. torktumlare	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 539 318	5 203 124
Hyror, lokaler	140 400	130 468
Hyror, garage	21 150	16 200
Hyror, p-platser	27 840	17 280
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	450
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 250	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 147 464	1 147 464
Elavgifter	374 542	226 377
Summa nettoomsättning	7 247 464	6 741 363

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	71 050	68 160
Övriga avgifter	1 719	150
Balkongutbyggnad	154 752	154 752
Övriga ersättningar	46 174	27 711
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-2
Erhållna statliga bidrag	208 690	0
Erhållna skadestånd	0	23 800
Övriga rörelseintäkter	24 533	40 631
Försäkringsersättningar	76 637	403 604
Summa övriga rörelseintäkter	583 543	718 806

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-387 347	-47 086
Reparationer	-208 592	-335 552
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-239 301	-233 252
Försäkringspremier	-121 384	-110 770
Kabel- och digital-TV	-69 565	-64 285
Återbäring från Riksbyggen	15 100	16 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-82 042	-45 416
Serviceavtal	-124 888	-89 533
Obligatoriska besiktningar	-18 651	-112 340
Bevakningskostnader	0	-2 031
Övriga utgifter, köpta tjänster	-31 244	-13 376
Snö- och halkbekämpning	-58 375	-19 225
Statuskontroll	0	-16 556
Förbrukningsinventarier	-51 203	-60 975
Vatten	-399 101	-338 409

Fastighetsel	-608 551	-486 002
Uppvärmning	-939 030	-959 715
Sophantering och återvinning	-119 502	-121 391
Förvaltningsarvode drift*	-8 754	-140 348
Summa driftskostnader	-3 452 431	-3 179 363

*Avser främst kostnader för extra trädgårdsskötsel.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-1 394 125	-1 277 948
Lokalkostnader	0	-2 195
IT-kostnader	-5 787	-5 715
Övriga riskkostnader	0	-20 650
Arvode, yrkesrevisorer	-29 000	-24 467
Övriga förvaltningskostnader	-29 007	-57 194
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 376	-22 491
Representation	-1 148	-935
Kontorsmateriel	-2 838	-12 620
Telefon och porto	-5 505	-5 595
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-6 006	-6 006
Konsultarvoden	-29 657	0
Bankkostnader	-3 736	-16 141
Övriga externa kostnader	-9 600	-4 412
Summa övriga externa kostnader	-1 560 474	-1 457 058

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-297 200	-284 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 100	-22 356
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-68 684	-75 328
Summa personalkostnader	-386 284	-381 684

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 274 791	-1 250 693
Avskrivning Markanläggningar	-30 670	-30 670
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 500	-5 438
Avskrivning Installationer	-110 958	-94 479
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 439 919	-1 381 280

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra Företag*	63 280	303 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	63 280	303 744

*Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	101 421	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 082	7 752
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	164	197
Övriga ränteintäkter	2 082	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	119 750	7 949

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-547 474	-446 552
Övriga finansiella kostnader*	-23 483	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-570 957	-446 552

*Avser GLU gemensamlåneupphandling en tjänst som tillhandahålls av Riksbyggen.

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 103 344	62 602 812
Tomtmark	165 000	165 000
Markanläggning	613 396	613 396
	63 881 740	63 381 208
Årets anskaffningar		
Byggnader	455 852	500 532
	455 852	500 532
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 337 592	63 881 740
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 648 520	-17 397 826
Markanläggningar	-276 028	-245 358
	-18 924 548	-17 643 184
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 274 791	-1 250 693
Årets avskrivning markanläggningar	-30 670	-30 670
	-1 305 461	-1 281 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 230 009	-18 924 548
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 107 583	44 957 192
Varav		
Byggnader	43 635 885	44 454 824
Mark	165 000	165 000
Markanläggningar	306 698	337 368
Taxeringsvärden		
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	1 198 000	1 537 000
Totalt taxeringsvärde	174 198 000	174 198 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 840 000</i>	<i>95 840 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 358 000</i>	<i>78 358 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	331 533	222 783
Installationer	1 256 926	1 256 926
	1 588 459	1 479 709
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	35 000	108 750
Installationer	229 975	0
	264 975	108 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 853 435	1 588 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-228 221	-222 783
Installationer	-511 636	-417 157
	-739 857	-639 941
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 500	-5 438
Installationer	-110 958	-94 479
	-134 458	-99 917
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-251 721	-228 221
Installationer	-622 595	-511 636
	-874 315	-739 857
Restvärde enligt plan vid årets slut	979 119	848 602
Varav		
Inventarier och verktyg	114 813	103 313
Installationer	864 307	745 290

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	309 375	375 641
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	7 709 052	543 016
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-1 127 806	-609 282
Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott	6 890 621	309 375

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda Företag*	3 164 000	3 164 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda Företag	3 164 000	3 164 000

*Andelar i Riksbyggens Intresseförening

78

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 382
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3 382

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	7 155	19 771
Skattekonto	88 473	42 584
Momsfordringar	0	1 491
Övriga kortfristiga fordringar	138	138
Summa övriga fordringar	95 766	63 984

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	95 249	0
Förutbetalda försäkringspremier	42 038	37 309
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 031	116 177
Förutbetald renhållning	2 934	2 628
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 993	5 406
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 911	3 832
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 137	79 735
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 292	245 087

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	9 353 835	3 607 752
Transaktionskonto	892 339	1 698 306
Summa kassa och bank	10 246 173	5 306 059

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	47 092 470	38 132 475
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 448 332	-1 081 332
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-2 862 673
Långfristig skuld vid årets slut	44 144 138	34 356 470

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-06-21	2 862 673,00	-2 736 000,00	126 673,00	0,00
SWEDBANK	1,04%	2024-06-19	1 600 000,00	0,00	100 000,00	1 500 000,00
NORDEA	1,06%	2025-11-05	9 450 000,00	0,00	200 000,00	9 250 000,00
SWEDBANK	4,21%	2026-06-17	0,00	12 736 000,00	0,00	12 736 000,00
NORDEA	0,91%	2027-03-02	9 550 000,00	0,00	200 000,00	9 350 000,00
NORDEA	1,09%	2028-07-03	9 599 000,00	0,00	200 000,00	9 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2029-04-30	5 069 802,00	0,00	213 332,00	4 856 470,00
Summa			38 131 475,00	10 000 000,00	1 040 005,00	47 092 470,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett (1) lån på totalt 1 500 000 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 448 332 kr på resterande långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 40 736 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 856 470 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	2 046 848	350 311
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	119 736
Summa leverantörsskulder	2 046 848	470 047

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	77 537	78 750
Skuld för moms	-6 296	0
Summa övriga skulder	71 241	78 750

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	4 894	6 033
Upplupna räntekostnader	143 247	64 379
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 436	0
Upplupna elkostnader	57 778	47 370
Upplupna vattenavgifter	36 836	0
Upplupna värmekostnader	40 756	40 984
Upplupna kostnader för renhållning	6 656	0
Upplupna revisionsarvoden	24 500	29 400
Upplupna styrelsearvoden	20 100	12 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	416 144
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 690	13 205
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	632 267	562 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 026 160	1 192 547

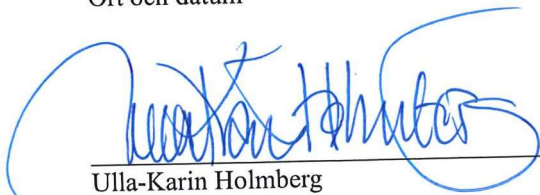
Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	48 128 600	41 772 000

Styrelsens underskrifter

Limhamn 2023-10-30

Ort och datum



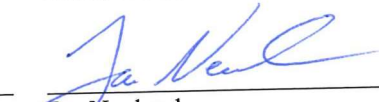
Ulla-Karin Holmberg



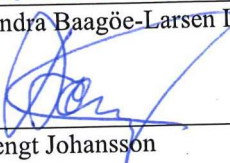
Maria Schöld



Sandra Baagöe-Larsen Lind



Jan Nevlund



Bengt Johansson



Frank Fagerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2023- - 11-06

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB



Harriet Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 8 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr-8 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 6 november 2023

Ernst & Young AB

T. Jörgensen

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Harriet Karlsson

Harriet Karlsson
Förtroendevald revisor

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, fastighetservice 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.

RBF Malmöhus nr 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus nr 8 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

