

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Malmöhus 12  
Org nr: 7460008134





---

# Dagordning

- 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) Anmälda motioner.
- t) Stämmans avslutades
- u) Övrigt / Information



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 12 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 304% till 440%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 353% till 384%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 404 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 324 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Humanistgatan och Munkhättegatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 1 079 826 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	25
2 r.o.k	130
3 r.o.k	104
4 r.o.k	40
5 r.o.k	24
>5 r.o.k	1

Dessutom tillkommer 29 lokaler/förråd och 258 P-platser

Total tomtarea	22 227 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	23 046 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	23 046 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	153 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	153 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	242 189 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	238 245 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 649 tkr och planerat underhåll för 9 886 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 6 mars 2022 visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 5 079 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 4 998 Tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av kall/varmvattenstammar	2011/2012
Radiatorer	2012/2013
Hissar	2015/2016
Gemensamma utrymmen	2015/2016
Installationer	2015/2016
Porttelefon	2016/2017
Hissar	2016/2017
Markytor	2016/2017
Övriga utgifter	2016/2017
Tvättstugor	2017/2018
El och VVS	2017/2018
Fasader	2021-2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	209 283
Installationer	2 628 098
Huskropp utvändigt	7 000 000
Markytor	48 125





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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Johansson	Ordförande	2022
Aadrian Hemdrup	Sekreterare	2023
Sonya Bredmark	Ledamot	2023
Ingrid Eriksson	Ledamot	2022
Natalie Gavrilovic	Ledamot	2022
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Admir Crnkic	Suppleant	2022
Lars Svensson	Suppleant	2022
Niclas Lam	Suppleant	2022
Anneli Linfeldt	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2022
Gunnar Frankell	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tom Nilsson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Ingner	2022
Mats Odén	2022
Pablo Quiroz Salvatierra	2022

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 402 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 397 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-10-01.

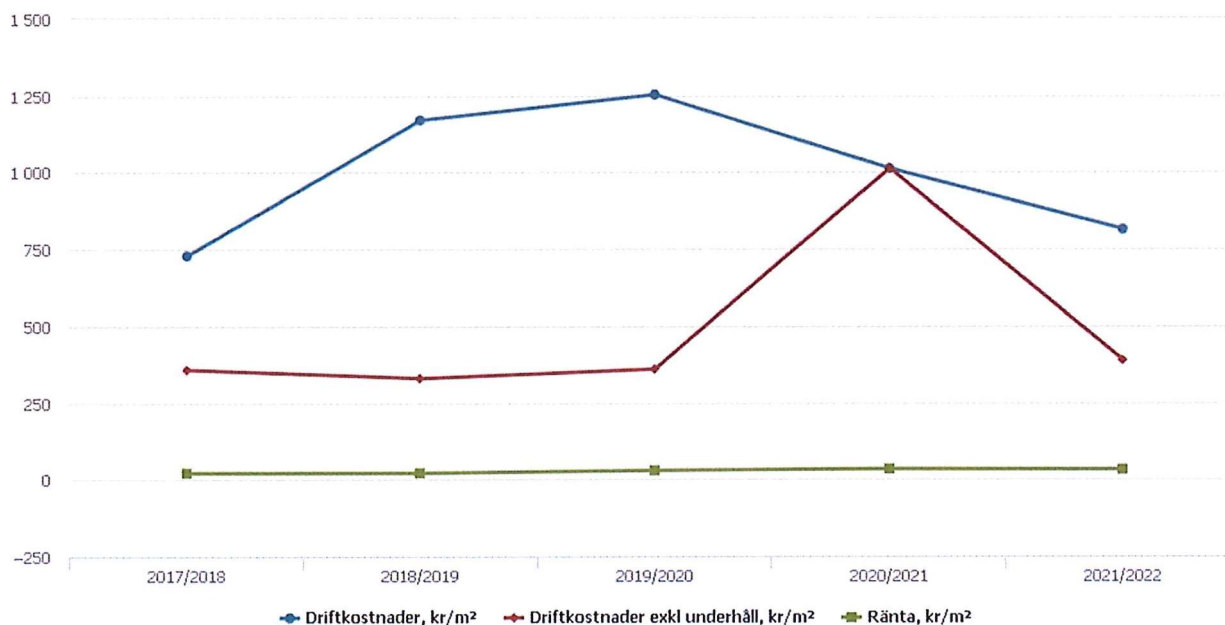
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	16 354	16 137	15 887	15 814	15 109
Resultat efter finansiella poster	-6 589	-11 749	-17 786	-15 468	-5 005
Årets resultat	-6 589	-11 749	-17 786	-15 468	-5 005
Resultat exklusive avskrivningar	-5 404	-10 587	-16 432	-14 114	-3 632
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-10 402	-15 585	-21 691	-19 094	-8 457
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	215	215	227	215	208
Balansomslutning	40 324	49 491	48 604	56 527	45 936
Kassaflöde, indirekt metod	-8 747	1 670	-6 540	12 025	-2 627
Soliditet %	-89	-59	0	0	34
Likviditet %, exkl kortfristig omplacering lån	440	304	353	777	269
Likviditet %, inkl kortfristig omplacering lån	64				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	546	535	520	519	494
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	814	1 012	1 253	1 170	729
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	388	1 012	359	329	357
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	32	34	29	21	21
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	252	252	469
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 166	3 272	2 709	2 363	1 129



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 980	1 445 924	0	0	-20 608 096	-11 748 973
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-11 748 973	11 748 973
Reservering underhållsfond				4 998 000	-4 998 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 998 000	4 998 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-6 589 080
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 489 980</b>	<b>1 445 924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-32 357 069</b>	<b>-6 589 080</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-32 357 068
Årets resultat	-6 589 080
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 998 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 998 000
<b>Summa</b>	<b>-38 946 148</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -38 946 148

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	16 354 082	16 136 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 398 763	1 398 146
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 752 845</b>	<b>17 534 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-18 891 141	-23 466 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 303 236	-3 437 384
Personalkostnader	Not 6	-294 130	-242 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 184 834	-1 161 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 673 340</b>	<b>-28 308 280</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 920 495</b>	<b>-10 773 458</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	46 656	46 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 492	28 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-747 733	-1 051 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-668 585</b>	<b>-975 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 589 080</b>	<b>-11 748 973</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 589 080</b>	<b>-11 748 973</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	25 828 588	26 982 524
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	270 358	301 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 098 946</b>	<b>27 283 780</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	486 000	486 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>486 000</b>	<b>486 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 584 946</b>	<b>27 769 780</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 647	21 398
Övriga fordringar	Not 15	802 590	821 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 541 835	728 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 348 072</b>	<b>1 571 765</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	11 390 555	20 148 960
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 390 555</b>	<b>20 148 960</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 738 627</b>	<b>21 720 725</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 323 573</b>	<b>49 490 505</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	2 935 904	2 935 904	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 935 904</b>	<b>2 935 904</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-32 357 068	-20 608 096	
Årets resultat	-6 589 080	-11 748 973	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-38 946 148</b>	<b>-32 357 068</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-36 010 244</b>	<b>-29 421 164</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	54 713 446	71 765 128
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 713 446</b>	<b>71 765 128</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 724 776	4 140 964
Leverantörsskulder	Not 19	966 300	1 367 114
Övriga skulder	Not 20	-160 087	156 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 089 382	1 482 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 620 371</b>	<b>7 146 541</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>40 323 573</b>	<b>49 490 505</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 589 080	-11 748 973
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 184 834	1 161 660
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 404 246</b>	<b>-10 587 312</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-776 307	-69 288
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-109 982	-421 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 290 535</b>	<b>-11 078 272</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-308 981
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-308 981</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 467 870	13 057 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 467 870</b>	<b>13 057 536</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 758 405</b>	<b>1 670 282</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>20 457 941</b>	<b>18 478 677</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>11 390 555</b>	<b>20 148 960</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	102
Förbättringsarbete	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark 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	12 588 065	12 328 608
Hyror, lokaler	108 958	108 070
Hyror, p-platser	386 875	387 001
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-78 593	-58 565
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 093	-685
Rabatter	-1 492	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 728 236	2 728 248
Elavgifter	624 126	643 998
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 354 082</b>	<b>16 136 675</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Balkonginglasning	1 263 576	1 263 576
Övriga ersättningar	72 425	65 946
Övriga sidointäkter	-7 389	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	11
Övriga rörelseintäkte/Fakturerade kostnader	42 800	68 613
Försäkringsersättningar	27 359	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 398 763</b>	<b>1 398 146</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-9 885 506	-15 081 247
Reparationer	-648 841	-681 592
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-494 046	-475 166
Tomträttsavgäld	-1 079 826	-1 080 072
Arrendeavgifter*	-37 749	-55 036
Försäkringspremier*	-208 002	-302 328
Kabel- och digital-TV/Bredband*	-431 968	-499 580
Återbäring från Riksbyggen	38 900	33 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 109	-33 076
Serviceavtal	-9 710	-9 402
Obligatoriska besiktningar	-12 114	-42 090
Bevakningskostnader	-33 689	-69 816
Övriga utgifter, köpta tjänster	-63 038	0
Snö- och halkbekämpning	-2 844	0
Förbrukningsinventarier	-68 538	-95 986
Fordons- och maskinkostnader	-1 805	-1 579
Vatten	-1 182 701	-902 913
Fastighetsel*	-1 463 961	-1 312 676
Uppvärmning*	-2 758 263	-2 599 227
Sophantering och återvinning	-349 651	-258 516
Förvaltningsarvode drift	-174 679	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-18 891 141</b>	<b>-23 466 604</b>

*Fel periodiserat tidigare år; därav bokföringsmässigt där av en större avvikelse i årets bokslut.*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 005 678	-3 271 219
IT-kostnader	-3 717	-3 409
Arvode, yrkesrevisorer	-35 750	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-49 214	-50 308
Kreditupplysningar	-22 763	-6 335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 091	-61 487
Representation	-15 209	-5 173
Kontorsmateriel	-18 336	-1 224
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5 297
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Bankkostnader	-3 414	-2 448
Advokat och rättegångskostnader	-55 000	0
Övriga externa kostnader	-3 456	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 303 236</b>	<b>-3 437 384</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-222 025	-175 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 400	-18 560
Övriga kostnadsersättningar	-814	0
Övriga personalkostnader	-3 950	-2 500
Sociala kostnader	-52 941	-46 222
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-294 130</b>	<b>-242 632</b>

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-133 034	-133 034
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 020 902	-1 020 902
Avskrivning Installationer	-30 898	-7 725
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 184 834</b>	<b>-1 161 660</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	46 656	46 656
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>46 656</b>	<b>46 656</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 786	27 354
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	706	1 522
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>32 492</b>	<b>28 876</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-747 709	-777 246
Övriga räntekostnader	-24	0
Övriga finansiella kostnader	0	-273 800
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-747 733</b>	<b>-1 051 046</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 613 782	13 613 782
Tillkommande utgifter	44 920 192	44 920 192
	<b>58 533 974</b>	<b>58 533 974</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 533 974</b>	<b>58 533 974</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 036 100	-7 893 066
Tillkommande utgifter	-22 304 448	-21 283 546
	<b>-30 340 548</b>	<b>-29 176 612</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-133 034	-133 034
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 020 902	-1 020 902
	<b>-1 153 936</b>	<b>-1 153 936</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 494 484</b>	<b>-30 330 548</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 828 587</b>	<b>26 982 523</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 454 648	5 587 682
Tillkommande utgifter	20 373 939	21 394 841
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	242 000 000	238 000 000
Lokaler	189 000	245 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>242 189 000</b>	<b>238 245 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>182 189 000</i>	<i>173 245 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 000 000</i>	<i>65 000 000</i>



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

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 777 218	1 777 218
Installationer – Brandllarm	308 981	308 981
	<b>2 086 199</b>	<b>2 086 199</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 086 199</b>	<b>2 086 199</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 777 218	-1 777 218
Installationer – Brandllarm	-7 725	
	<b>-1 784 943</b>	<b>-1 777 218</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer – Brandllarm	-7 725	-7 725
	<b>-7 725</b>	<b>-7 725</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>15 450</b>	<b>-7 725</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>293 531</b>	<b>301 256</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	293 531	301 256

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	486 000	486 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>486 000</b>	<b>486 000</b>

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

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 799	2 952
Kundfordringar	7 446	18 446
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 647</b>	<b>21 398</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	152 072	170 952
Skattekonto	650 518	650 518
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>802 590</b>	<b>821 470</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	22 626	18 246
Förutbetalda försäkringspremier	104 001	0
Förutbetalda driftkostnader	16 323	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	937 500	282 669
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 568	68 040
Förutbetald tomträttsavgäld	378 817	359 942
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 541 835</b>	<b>728 897</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	3 652	645
Bankmedel	7 672 379	9 149 695
Transaktionskonto	3 714 524	10 998 620
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 390 555</b>	<b>20 148 960</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	73 438 222	75 906 092
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 724 776	-4 140 964
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>54 713 446</b>	<b>71 765 128</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2023-03-30	13 987 500,00	0,00	450 000,00	13 537 500,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-04-30	5 781 500,00	0,00	186 000,00	5 595 500,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-09-01	13 845 000,00	0,00	420 000,00	13 425 000,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2024-04-30	5 984 000,00	0,00	128 000,00	5 856 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-01-30	9 550 000,00	0,00	300 000,00	9 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	5 743 851,00	44 741,00	178 964,00	5 609 628,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	1 897 500,00	0,00	223 906,00	1 673 594,00
SWEDBANK	0,75%	2026-01-23	3 804 500,00	0,00	116 000,00	3 688 500,00
SEB	0,91%	2027-12-28	15 267 500,00	0,00	465 000,00	14 802 500,00
<b>Summa</b>			<b>75 861 351,00</b>	<b>44 741,00</b>	<b>2 467 870,00</b>	<b>73 438 222,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 18 724 776 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 74 899 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -20 185 658 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån hos Handelsbanken, lån om 13 987 500 kr och 5 781 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*



**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	966 300	1 367 114
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>966 300</b>	<b>1 367 114</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld för moms	-164 100	149 882
Clearing	4 013	6 239
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-160 087</b>	<b>156 121</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	116 321	120 407
Upplupna elkostnader	141 146	0
Upplupna vattenavgifter	250 012	0
Upplupna värmekostnader	113 706	0
Upplupna kostnader för renhållning	46 996	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 403 201	1 361 935
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 089 382</b>	<b>1 482 342</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	83 962 000	83 962 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2022-

---

Leif Johansson

---

Aadrian Hemdrup

---

Sonya Bredmark

---

Natalie Gavrilovic

---

Ingrid Eriksson

---

Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

---

Ernst& Young AB  
Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor

---

Gunnar Frankell  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557480583519

## Dokument

### Årsredovisning Malmöhus 12 2021-2022

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2022-11-01 16:09:53 CET (+0100) av Kristina Quist (KQ3)

Färdigställt 2022-11-07 14:36:01 CET (+0100)

## Initierare

### Kristina Quist (KQ3)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Leif Johansson (LJ2)

Identifierad med svenskt BankID som "LEIF JOHANSSON"

Signerade 2022-11-01 16:55:55 CET (+0100)

### Aadrian Hemdrup (AH2)

Identifierad med svenskt BankID som "Aadrian Hemdrup"

Signerade 2022-11-01 19:06:50 CET (+0100)

### Ingrid Eriksson (IE2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID ERIKSSON"

Signerade 2022-11-01 16:15:33 CET (+0100)

### Natalie Gavrilovic (NG2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NATALIE GAVRILOVIC"

Signerade 2022-11-01 16:29:46 CET (+0100)

### Sonya Bredmark (SB2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SONYA BREDMARK"

### Kristina Quist (KQ4)

Kristina.quist@riksbyggen.se




Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristina Anna Maria Quist"





# Verifikat

Transaktion 09222115557480583519

<i>Signerade 2022-11-01 18:36:10 CET (+0100)</i>	<i>Signerade 2022-11-01 16:11:12 CET (+0100)</i>
<b>Sofie Årsköld (SÅ2)</b> Ernst Young AB <i>Sofie.Arskold@se.ey.com</i>	<b>Tom Nilsson (TN2)</b> Suppleant för Gunnar Frankell
 <b>BankID</b>	 <b>BankID</b>
<i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE ÅRSKÖLD"</i> <i>Signerade 2022-11-07 14:36:01 CET (+0100)</i>	<i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM NILSSON"</i> <i>Signerade 2022-11-01 16:17:21 CET (+0100)</i>

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>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 12, org.nr 746000-8134

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Malmöhus 12 för år 2021-09-01-2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 RBF Malmöhus 12 för år 2021-09-01-2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2022

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor

Gunnar Frankell  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557480947820

## Dokument

### Revisionsberättelse för påskrift 2021-2022

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-11-07 14:06:30 CET (+0100) av Kristina Quist (KQ3)

Färdigställt 2022-11-07 14:37:51 CET (+0100)

## Initierare

### Kristina Quist (KQ3)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Tom Nilsson (TN3)

Suppleant för Gunnar Frankell



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM NILSSON"

Signerade 2022-11-07 14:13:23 CET (+0100)

### Sofie Åström (SÅ3)

Sofie.Arskold@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE ÅRSKÖLD"

Signerade 2022-11-07 14:37:51 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>



---

# Styrelsens ord

Verksamhetsår 2021/2022

Styrelsen har genomfört följande under verksamhetsår 2021/2022

Större inköp.

- Två nya torktumlare i Humanistgatan 4,8
- Ny tvättmaskin i Humanistgatan 8

Övriga inköp

- Installerat Tv, Internet med wifi router, samt chromecast i fritidslokalen.
- Köpt in fyra hänglås till grindar för att minska bilkörning inom området. Kan bara låsas upp av behörig personal i föreningen samt Blåljus personal vid utryckning.
- Skrivare till vår expedition.

Övriga arbeten.

- Uppdaterat vår utebelysning gällande lyktstolparna och höjt dem samtidigt, samt utökat med två nya stolpar för att få bättre belysning på området. Energisnål led-belysning. Samt "Piggar" på toppen så fåglarna ej sätter sig där. Utökade lilla lekplatsen samtidigt när vi grävde för en ny lyktstolpe.
- Belysningen i samtliga trappor i höghusen är bytade till energisnål led-belysning. Ej entréerna.
- Garagetaket har blivit bytt i sin helhet. Bytt beklädnad invändigt som behövdes samt ny belysning i vänster del.
- Fritidslokalen uppfräschad med målning och energisnål led-belysning. Bytt bord och stolar. Tilläggs isolerat taket i stora rummet.
- Vi har målat linjerna på våra parkeringar och målade "Hopp" hagar och spel vid båda lekplatserna som var populära av de små i föreningen.
- Vi har bytt en del av våra cykelställ.
- Vi har lagat asfalthål på stora parkeringen.
- Våra skyddsrum är besiktigade i samtliga hus.
- Fasad renoveringen är avslutad och rabatterna skall planteras om.
- Målar våra utemöbler för att hålla längre.
- Föreningen har övertagit kösystemet från Riksbyggen på våra P platser samt förråd.
- Bytt en del skyltar på våra bommar.
- Inhandlat två parasoller till våra uteplatser. (Tyvärr blev en stulen efter några dagar)
- Föreningen hade adventmingel 2021 och kan bli återkommande.
- Föreningens brandansvariga har haft årlig besiktning av brandskyddet enligt vårt entreprenadavtal samt enligt brandmyndigheterna.

Möten

- Styrelsen har haft AU-möten varje vecka
- Styrelsen har haft styrelsemöte en gång i månad.

Styrelsen tackar för detta verksamhetsår!



---

# 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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **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.





# RBF Malmöhus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 12 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)

