

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 23, org.nr 746001-0437

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 23 för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 23 för år 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 14 feb 2024

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor



Gabriella Aluuan  
Förtroendevald revisor

---

# Årsredovisning

RBF Malmöhus 23  
Org nr: 746001-0437

2022-09-01 – 2023-08-31



# Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordförande 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 styrelseledamöter
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

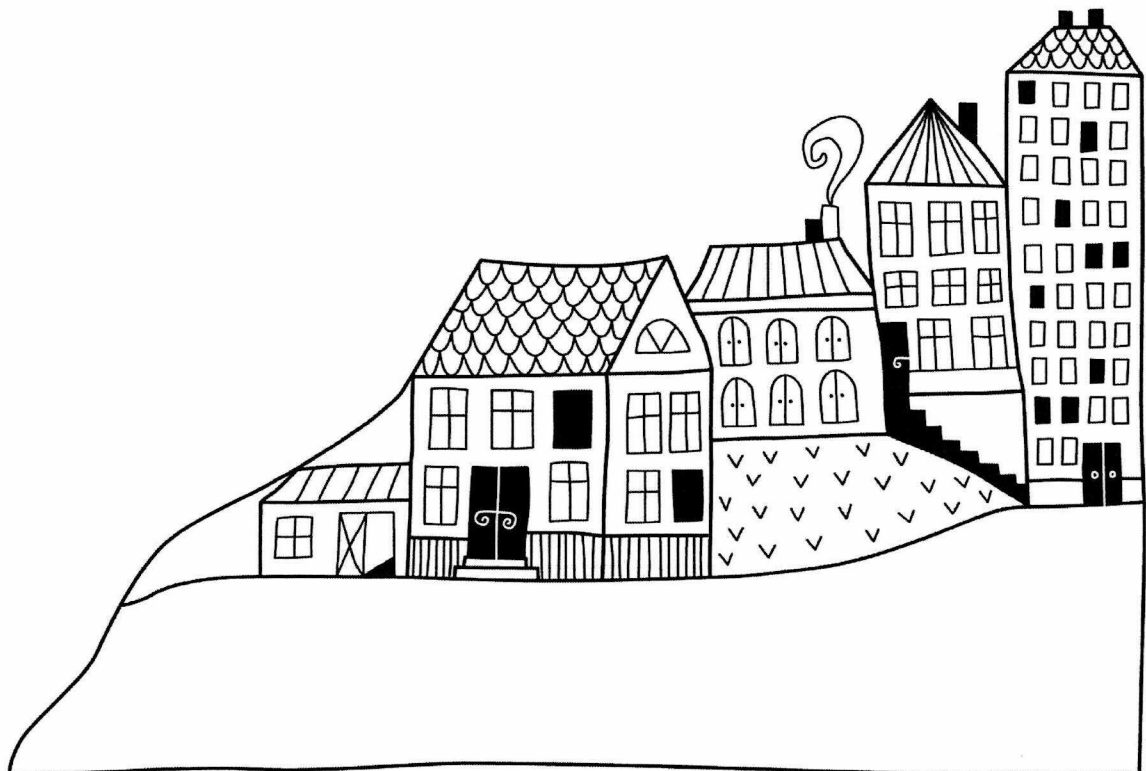
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus  
23 får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående årsresultat dock fortfarande positivt med cirka 1 824 tkr.

Föreningen har pågående underhållsprojekt som även löper över nästa verksamhetsår. Pga. att dessa arbeten fortfarande är pågående så är de inte uppförda i årets resultat utan är bokförda i balansräkningen och påverkar således inte resultatet. Det påverkar däremot årets kassaflöde. Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år pga. upptagning av nya lån för att finansiera årets investeringar samt pga ökat räntesats.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 951 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 769 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomträtten till fastigheterna Almvik 2 - 3 och Madrigalen 1 - 4 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Serenadgatan och Axel Danielssons väg.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Ett nytt tomträttsavtal har tecknats från och med 2013-01-01. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 605 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
64	128	308	90	590

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	337	311

Total tomtarea	99 936 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	44 250 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	44 250 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	7 980 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	7 980 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	490 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	500 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 529 tkr och planerat underhåll för 2 747 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades under verksamhetsåret. Underhållsplanen visar föreningens underhållsbehov fram till år 2071.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dagvattenledningar	2018	763 tkr
Installation av taggsystem	2018	327 tkr
Underhållsspolning lägenheter	2019	387 tkr
Balkongbesiktning	2019	271 tkr
Dränering	2018 - 2019	672 tkr
Gemensamma utrymmen	2019	93 tkr
Dörrautomatik, porttelefon och kameraövervakning	2019	80 tkr
Underhållsspolning	2019	464 tkr
Balkongbesiktning	2019	277 tkr
Lekplatser	2019	86 tkr
Hårdgjorda ytor	2019	343 tkr
Målning trapphus	2020 - 2021	2 255 tkr
Asfaltering och linjering	2021	710 tkr

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	207 480
Installationer	827 177
Huskropp utvändigt	554 454
Markytor	467 125
Garage och p-platser	122 500
Övrigt	568 001

#### Investeringar

	År
Fasad	2020-2022
Hiss	2021-2022
Lekplats	2023
Laddstolpar	2023
Passagesystem	2023
Tappvatten	2023



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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Mühl	Ordförande	2024
Iuliana Lakatos	Vice ordförande	2025
Aneta Hassan	Sekreterare	2025
Manne Cheikha	Ledamot	2025
Ferdinand Ferenczy	Ledamot	2024
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Andersson	Suppleant	2024
Mariana Saad	Suppleant	2024
Piotr Placzko	Suppleant	2024
Agon Kamberi	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	2024
Gabriella Aluuan	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Möller	2024
Susanne Kvarnhov	2024

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har pågående underhållsarbeten fortgått. Utöver det har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Dessutom har föreningen erhållit elstöd under 2023.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 749 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 80 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 74 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 755 personer.

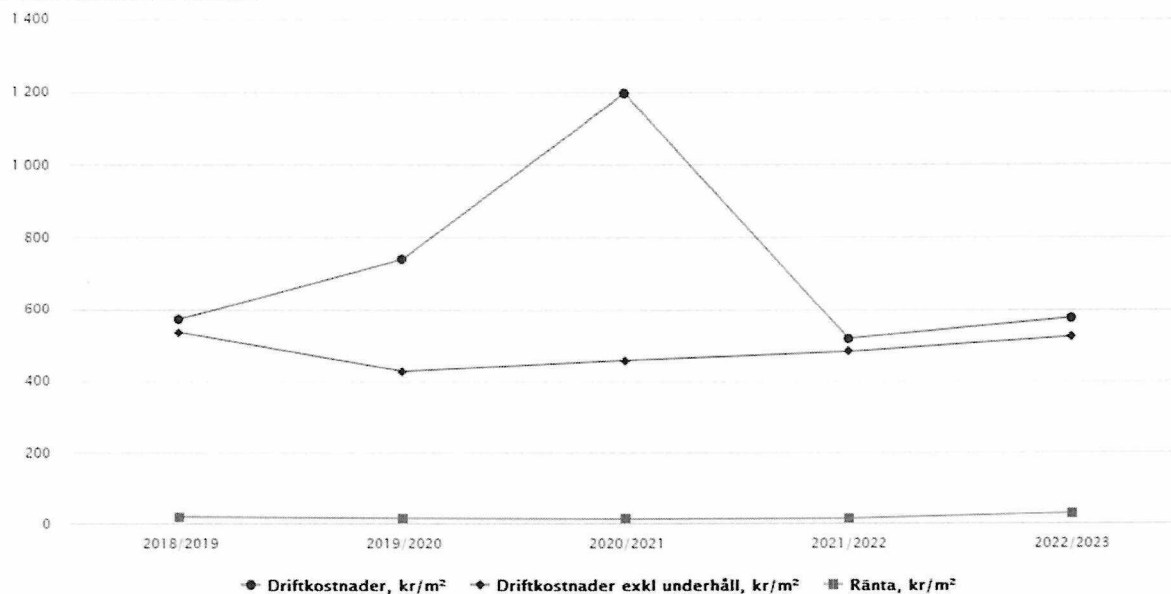
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 3% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 741 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 59 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 66 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	42 147	40 669	40 057	39 554	38 985
Resultat efter finansiella poster	1 828	11 057	-25 250	-2 926	10 597
Årets resultat	1 828	11 057	-25 250	-2 926	10 597
Resultat exklusive avskrivningar	4 768	12 860	-23 558	-1 033	12 455
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 847	6 074	-30 211	-7 428	6 060
Avsättning till underhållsfond kr/m²	18	130	0	0	0
Balansomslutning	81 516	78 554	52 967	63 493	66 996
Soliditet %	13	11	0	37	39
Likviditet %	32	257	178	329	450
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	741	717	703	690	676
Bränsletillägg, kr/m²	129	129	129	129	129
Driftkostnader, kr/m²	594	519	1 197	739	573
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	542	482	458	427	536
Ränta, kr/m²	28	13	12	14	18
Underhållsfond, kr/m²	57	92	0	0	0
Lån, kr/m²	1 244	1 222	882	646	814

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

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

**Soliditet:** Eget kapital I procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 290 989	16 099	4 828 294	-10 202 257	11 056 713
Disposition enl. årsstämmobeslut				11 056 713	-11 056 713
Reservering underhållsfond			921 000	-921 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 746 737	2 746 737	
Årets resultat					1 828 411
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 290 989</b>	<b>16 099</b>	<b>3 002 557</b>	<b>2 680 193</b>	<b>1 828 411</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	854 455
Årets resultat	1 828 411
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-921 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 746 737
<b>Summa</b>	<b>4 508 603</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 508 603**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	42 147 350	40 668 509
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 140 817	1 786 970
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>45 288 167</b>	<b>42 455 479</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-31 045 796	-27 109 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 865 958	-1 204 030
Personalkostnader	Not 6	-269 845	-262 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 950 853	-1 803 544
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-6 018 006	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-42 150 458</b>	<b>-30 378 897</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 137 709</b>	<b>12 076 582</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	5 900	28 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	141 182	12 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 456 379	-1 061 169
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 309 297</b>	<b>-1 019 869</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 828 411</b>	<b>11 056 713</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 828 411</b>	<b>11 056 713</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	66 351 728	29 341 639
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	752 222	1 075 455
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	26 927 565
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 103 950</b>	<b>57 344 659</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 16	295 000	295 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>297 000</b>	<b>297 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 400 950</b>	<b>57 641 659</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 17	46 393	17 726
Övriga fordringar	Not 18	130 173	127 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	2 200 416	1 651 411
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 376 982</b>	<b>1 796 416</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 20	11 738 395	19 116 338
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 738 395</b>	<b>19 116 338</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 115 377</b>	<b>20 912 754</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>81 516 326</b>	<b>78 554 412</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 307 088	3 307 088	
Fond för yttre underhåll	3 002 556	4 828 294	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 309 644</b>	<b>8 135 382</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 680 193	-10 202 257	
Årets resultat	1 828 411	11 056 713	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 508 604</b>	<b>854 455</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 818 248</b>	<b>8 989 837</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	27 279 478	25 361 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 279 478</b>	<b>25 361 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	37 708 055	38 465 728
Leverantörsskulder		595 452	1 034 034
Övriga skulder		302 569	252 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	4 812 524	4 450 942
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 418 600</b>	<b>44 203 395</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>81 516 326</b>	<b>78 554 412</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 828 411	11 056 713
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 950 853	1 803 544
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	6 018 006	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 797 270</b>	<b>12 860 257</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-580 566	-106 268
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-27 122	-3 210 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 189 582</b>	<b>9 543 316</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-14 951 383	0
Investeringar i inventarier	0	-666 661
Investeringar i pågående byggnation	0	-26 927 565
Investeringar i markanläggningar	-3 776 766	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 728 149</b>	<b>-27 594 226</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	1 160 625	17 741 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 160 625</b>	<b>17 741 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 377 942</b>	<b>-309 660</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>19 116 337</b>	<b>19 425 997</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>11 738 395</b>	<b>19 116 338</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### K3 tillämpas för första gången

Detta är första året som K3 tillämpas. Övergången sker per 2022-09-01.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 *Första gången detta allmänna råd tillämpas*, tillämpats vilka kräver att ett företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffror från föregående år ska räknas om enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga undantag från denna regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. RBF Malmöhus 23 har tillämpat dessa undantag i ett avseende. Avskrivningar av materiella tillgångar har inte beräknats retroaktivt.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

### 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.

### 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
Stomme	Linjär	100
Balkonger	Linjär	32
Dörrar	Linjär	38
Elinstallationer	Linjär	18
Entrépartier	Linjär	50
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	40
Hiss	Linjär	80
Inre ytskikt	Linjär	18
Byggnadsinventarier	Linjär	15
Byggnad tak	Linjär	24
Tvättstugeutrustning	Linjär	30
Vatten och avlopp	Linjär	76
Ventilation	Linjär	17
Värmesystem	Linjär	27
Kameraövervakning	Linjär	10
Laddplatser	Linjär	10
Passagesystem	Linjär	20
Sopanläggning	Linjär	10

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	32 809 091	31 747 362
Hyror, bostäder	360	360
Hyror, lokaler	326 582	329 155
Hyror, garage	1 098 227	1 097 102
Hyror, p-platser	424 940	423 200
Hyror, övriga	289 976	278 026
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 926	-22 146
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 202	-35 852
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 250	-18 750
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 756	-3 756
Bränsleavgifter, bostäder	5 689 838	5 689 142
Elavgifter	1 598 470	1 184 666
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>42 147 350</b>	<b>40 668 509</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	630 120	630 120
Övriga lokalintäkter	10 619	14 712
Övriga ersättningar	147 015	134 253
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-80
Återvunna fordringar	0	2 618
Erhållna statliga bidrag	2 007 704	0
Övriga rörelseintäkter	160 742	573 700
Försäkringsersättningar	184 636	431 467
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 140 817</b>	<b>1 786 970</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Underhåll	-2 746 737	-1 957 706
Reparationer	-2 529 012	-1 649 474
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-956 260	-956 260
Tomträttsavgäld	-2 314 628	-1 605 240
Försäkringspremier	-659 686	-604 507
Kabel- och digital-TV	-753 943	-910 167
Återbäring från Riksbyggen	8 500	11 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-101 892	-256 977
Serviceavtal	-313 611	-253 547
Obligatoriska besiktningar	-194 429	-46 802
Bevakningskostnader	-336 360	-291 259
Snö- och halkbekämpning	-338 128	-187 312
Förbrukningsinventarier	-175 372	-148 329
Vatten	-2 174 247	-1 969 323
Fastighetsel	-6 059 422	-4 458 212
Uppvärmning	-5 004 211	-5 365 198
Sophantering och återvinning	-973 844	-1 256 266
Förvaltningsarvode drift	-5 422 513	-5 203 625
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-31 045 796</b>	<b>-27 109 105</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-978 153	-762 983
Lokalkostnader	-4 680	-4 530
IT-kostnader	-18 029	-7 288
Arvode, yrkesrevisorer	-29 725	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-221 398	-105 221
Kreditupplysningar	-17 209	-5 821
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-121 328	-128 258
Representation	-990	0
Kontorsmateriel	-295	-571
Telefon och porto	-10 343	-10 721
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-619	-23 739
Tidskrifter och facklitteratur	-636	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 520	-24 780
Konsultarvoden	-372 206	0
Bankkostnader	-11 500	-3 450
Advokat och rättegångskostnader	-26 574	-11 331
Övriga externa kostnader	-35 754	-94 089
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 865 958</b>	<b>-1 204 030</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-213 000	-204 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 680	-13 640
Sociala kostnader	-51 165	-43 979
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-269 845</b>	<b>-262 219</b>

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 237 871	-935 499
Avskrivning Markanläggningar	-389 749	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-470 235
Avskrivning Maskiner och inventarier	-323 234	-397 810
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 950 853</b>	<b>-1 803 544</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-6 018 006	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-6 018 006</b>	<b>0</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 900	28 320
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 900</b>	<b>28 320</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	134 215	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 073	2 406
Övriga ränteintäkter	2 894	10 573
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>141 182</b>	<b>12 979</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 456 379	-671 985
Övriga räntekostnader	0	-1 415
Övriga finansiella kostnader	0	-387 769
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 456 379</b>	<b>-1 061 169</b>

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	26 193 968	47 726 519
Tillkommande utgifter	61 262 133	61 262 133
Anslutningsavgifter	0	192 625
	<b>87 456 101</b>	<b>109 181 277</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	41 878 949	0
Markanläggning	3 776 766	0
Tillkommande utgifter justering pga K3	-61 262 133	0
Byggnader justering pga K3	48 326 973	0
Markanläggning justering pga K3	12 935 160	0
	<b>45 655 715</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-11 931 153	-21 532 551
Avyttringar och utrangeringar anslutningsavgifter	0	-192 625
	<b>-11 931 153</b>	<b>-21 725 176</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>121 180 662</b>	<b>87 456 101</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 677 495	-25 274 547
Anslutningsavgifter	0	-192 625
Tillkommande utgifter	-53 436 967	-52 966 733
Markanläggningar	0	0
	<b>-58 114 462</b>	<b>-78 433 905</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 237 871	-935 499
Årets avskrivning markanläggningar	-389 749	0
Avskrivning tillkommande utgifter justering pga K3	53 436 967	-470 235
Avskrivning byggnader justering pga K3	-47 549 514	0
Avskrivning markanläggning justering pga K3	-5 887 453	0
	<b>-2 627 620</b>	<b>-1 405 734</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	5 913 147	0
Utrangering standardförbättringar	0	21 532 551
Utrangering anslutningsavgifter	0	192 625
	<b>0</b>	<b>21 725 176</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-54 828 935</b>	<b>-58 114 462</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>66 351 728</b>	<b>29 341 639</b>

**Varav**

Byggnader	55 549 178	21 516 473
Tillkommande utgifter	0	7 825 166
Markanläggningar	10 802 550	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	484 000 000	484 000 000
Lokaler	6 005 000	6 005 000

**Totalt taxeringsvärde**

---

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>490 005 000</b>	<b>490 005 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>368 400 000</i>	<i>368 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>121 605 000</i>	<i>121 605 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	2 393 709	1 727 049
	<b>2 393 709</b>	<b>1 727 049</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	666 661
	<b>0</b>	<b>666 661</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 393 709</b>	<b>2 393 710</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-1 318 254	-920 444
	<b>-1 318 254</b>	<b>-920 444</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-323 234	-397 810
	<b>-323 234</b>	<b>-397 810</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-1 641 488	-1 318 254
	<b>-1 641 488</b>	<b>-1 318 254</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 641 488</b>	<b>-1 318 254</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>752 222</b>	<b>1 075 455</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	752 222	1 075 455

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pågående ny- och ombyggnation	0	26 927 565
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>26 927 565</b>

**Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 000	2 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	295 000	295 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>295 000</b>	<b>295 000</b>

**Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	46 393	17 726
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>46 393</b>	<b>17 726</b>

**Not 18 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	123 775	123 775
Skattekonto	6 398	3 504
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>130 173</b>	<b>127 279</b>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna hyresintäkter	423 286	360 499
Upplupna ränteintäkter	18 577	0
Förutbetalda försäkringspremier	228 040	203 607
Förutbetalda driftkostnader	292	23 834
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 046	437 585
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 184	23 937
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	440 221	66 869
Förutbetald tomträtsavgäld	889 772	535 080
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 200 416</b>	<b>1 651 411</b>

**Not 20 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	3 044 438	33 819
Transaktionskonto	8 693 957	19 082 519
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 738 395</b>	<b>19 116 338</b>



**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	64 987 533	63 826 908
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-2 339 375	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 368 680	-38 465 728
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 279 478</b>	<b>25 361 180</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,23%	2023-10-28	9 950 000,00	0,00	200 000,00	9 750 000,00
SWEDBANK	4,28%	2023-10-28	9 950 000,00	0,00	200 000,00	9 750 000,00
SWEDBANK		2025-11-25	8 002 500,00	-7 820 625,00	181 875,00	0,00
NORDEA	0,85%	2023-10-18	5 137 500,00	0,00	150 000,00	4 987 500,00
SWEDBANK	3,45%	2023-10-25	8 988 228,00	0,00	182 500,00	8 805 728,00
NORDEA	0,75%	2024-07-17	4 747 327,00	0,00	1 000 000,00	3 747 327,00
SWEDBANK	2,34%	2025-11-25	8 063 125,00	0,00	242 500,00	7 820 625,00
SWEDBANK	4,17%	2026-06-17	0,00	11 320 625,00	0,00	11 320 625,00
SWEDBANK	1,14%	2026-10-23	8 988 228,00	0,00	182 500,00	8 805 728,00
<b>Summa</b>			<b>63 826 908,00</b>	<b>3 500 000,00</b>	<b>2 339 375,00</b>	<b>64 987 533,00</b>

Under nästa räkenskapsår förfaller 37 708 055 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av de kortfristiga skulderna avser 2 339 375 kr löpande amortering och resterande 35 368 680 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 27 279 478 kr till betalning mellan 2–5 år efter balansdagen.

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	212 733	83 451
Upplupna driftskostnader	1 659	57 188
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	74 391	0
Upplupna elkostnader	432 657	365 789
Upplupna vattenavgifter	208 266	0
Upplupna värmekostnader	224 907	262 285
Upplupna kostnader för renhållning	37 656	452 356
Upplupna revisionsarvodena	20 100	19 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 332	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 375 823	3 210 748
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 812 524</b>	<b>4 450 942</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckning	74 467 000	74 467 000

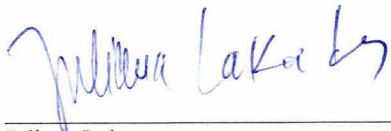
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

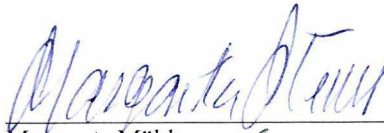
## Styrelsens underskrifter

2024-02-13

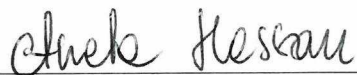
Ort och datum



Iuliana Lakatos



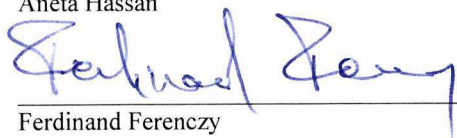
Margareta Mühl



Aneta Hassan



Manne Cheikha



Ferdinand Ferenczy



Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-14

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor



Gabriella Aluuan  
Föreningsvald revisor

---

# Riksbyggen Brf Malmöhus 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Malmöhus 23 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)



## **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.

---

# 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.

## 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.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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