

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 28
Org nr: 746001-1054



DAGORDNING VID ORDINARIE

ÅRSSTÄMMA



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

Innehållsförteckning

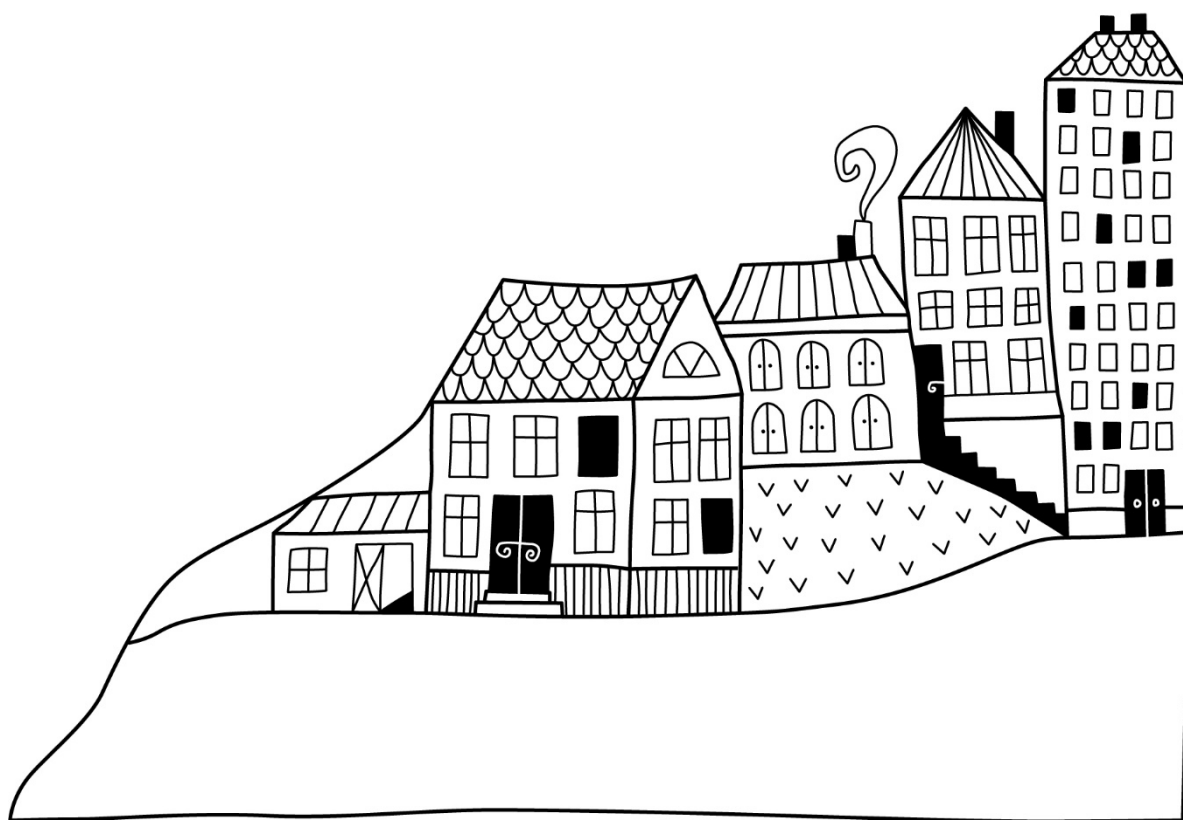
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 28
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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 11 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 119% till 183%.

I resultatet ingår avskrivningar med 276 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 949 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten för fastigheten Tunnan 26-32 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna är uppförda 1976.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal 2026-12-31 med en årlig avgäld på 728 356kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k	18	
3 r.o.k	50	
4 r.o.k	23	

Area:

Total tomtarea	18 803 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 536 m ²
Total bostadsarea	7 536 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	138 963 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 890 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Intresseföreningen:

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 432 tkr och planerat underhåll för 2 406 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en ett underhållsbehov på 691 tkr per år för åren 2002-2037. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr.

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

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2015	Tvättstuga
Underhåll	2015	Ventilation
Underhåll	2016	Staket
Underhåll	2016	Ventilation
Underhåll	2016	Fasader
Underhåll	2017	VVS
Underhåll	2017	Ventilation
Underhåll	2017	Fasader
Underhåll	2017	Markytor
Underhåll	2018	Vitvaror
Underhåll	2018	Ventilation
Underhåll	2018	Fasader
Underhåll	2018	Miljöbehållare
Underhåll	2019	Ventilation
Underhåll	2019	Fasader
Underhåll	2019	Dörrar och portar
Underhåll	2019	Markytor
Underhåll	2020	Målningsarbete
Underhåll	2020	Ventilation
Underhåll	2020	Fasader
Underhåll	2020	Markytor

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunnar	24 085
Målningsarbete	5 940
Service ventilationsaggregat	79 268
Målningsarbete fasader	2 296 394

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Lindblad	Ordförande	2023
Robert Persson	Vice ordförande	2023
Jörgen Pejtersen	Sekreterare	2023
Käthe Stådhmar	Ledamot	2022
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lise-Lotte Lindahl	Suppleant	2022
Rogert Limås	Suppleant	2022
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Bo Weirum	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bitte Bjuvnholt	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marine Limås (sammankallande)	2022
Alexander Persson	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 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

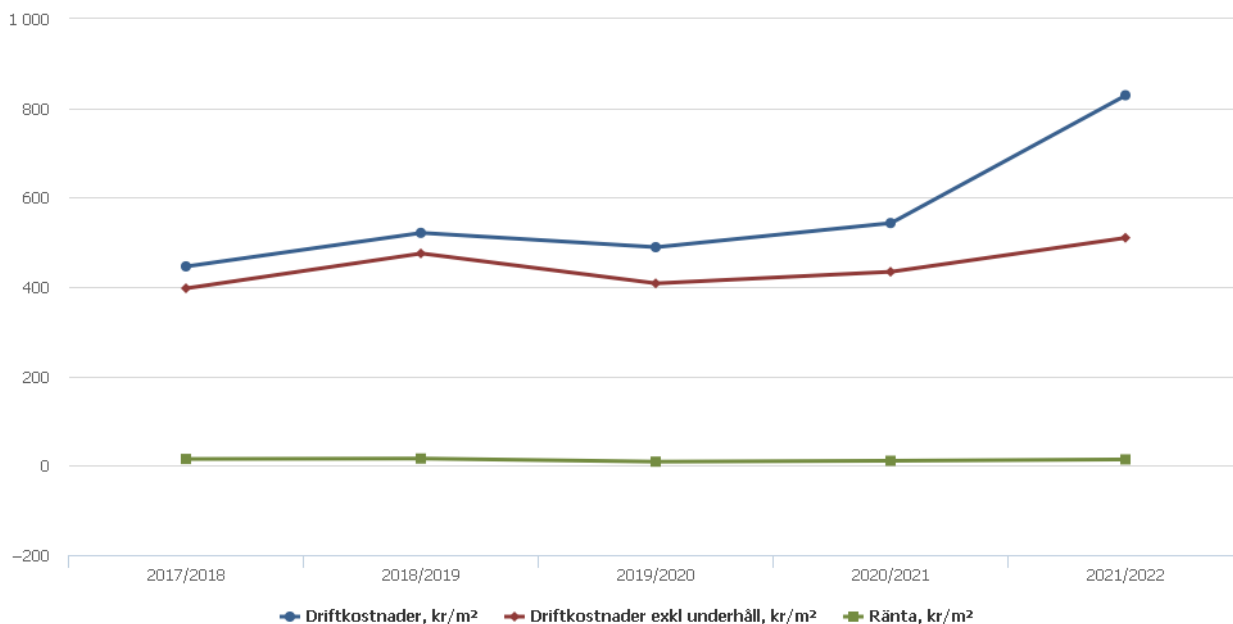
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 064	4 970	4 872	4 796	4 710
Årets resultat	-2 226	-104	116	-246	237
Resultat exklusive avskrivningar	-1 949	173	392	31	513
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 449	-1 327	-1 108	-1 469	-987
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	199	199	199	199	199
Balansomslutning	11 719	11 804	11 318	11 498	11 992
Kassaflöde, indirekt metod	838	46	103	-177	306
Soliditet %	3	21	22	21	22
Likviditet %	183	119	266	216	229
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	651	639	626	614
Driftkostnader, kr/m ²	829	543	489	521	446
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	510	434	408	475	397
Ränta, kr/m ²	14	11	9	16	15
Underhållsfond, kr/m ²	1 340	1 460	1 370	1 251	1 098
Lån, kr/m ²	1 372	1 075	1 106	1 136	1 172



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. 79,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Likviditet beräknas ovan utan avsättning för lån som bokförs som kort skuld p g a låneomsättning men inklusive fastställda amorteringar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	459 950	6 021 635	11 001 904	-14 859 190	-103 503
Disposition enl. årsstämmobeslut				-103 503	103 503
Reservering underhållsfond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 405 687	2 405 687	
Årets resultat					-2 225 781
Vid årets slut	459 950	6 021 635	10 096 217	-14 057 006	-2 225 781

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 962 693
Årets resultat	-2 225 781
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 405 687
Summa	-16 282 788

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 16 282 788

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 063 612	4 969 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-249 411	-246 874
Summa rörelseintäkter		4 814 201	4 722 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 249 554	-4 092 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 388	-255 470
Personalkostnader	Not 6	-217 391	-227 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-276 476	-276 476
Summa rörelsekostnader		-7 030 808	-4 851 817
Rörelseresultat		-2 216 607	-128 821
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	104 976	104 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-114 187	-79 658
Summa finansiella poster		-9 174	25 318
Resultat efter finansiella poster		-2 225 781	-103 503
Årets resultat		-2 225 781	-103 503

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 853 350	8 123 846
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	5 980
Summa materiella anläggningstillgångar		7 853 351	8 129 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 093 500	1 093 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 093 500	1 093 500
Summa anläggningstillgångar		8 946 851	9 223 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	18 129	87
Övriga fordringar	Not 15	9 647	9 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	295 353	959 138
Summa kortfristiga fordringar		323 129	968 872
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 449 228	1 611 552
Summa kassa och bank		2 449 228	1 611 552
Summa omsättningstillgångar		2 772 357	2 580 424
Summa tillgångar		11 719 208	11 803 751

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	459 950	723 365
Reservfond	6 021 635	5 757 720
Fond för yttre underhåll	10 096 217	11 001 904
Summa bundet eget kapital	16 577 802	17 483 489
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 057 006	-14 859 190
Årets resultat	-2 225 781	-103 503
Summa fritt eget kapital	-16 282 788	-14 962 693
Summa eget kapital	295 014	2 520 796
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 496 456
Summa långfristiga skulder	9 496 456	6 558 432
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	845 540
Leverantörsskulder	Not 19	542 034
Skatteskulder	Not 20	90 598
Övriga skulder	Not 21	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	447 612
Summa kortfristiga skulder	1 927 737	2 724 523
Summa eget kapital och skulder	11 719 208	11 803 751

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 225 781	-103 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	276 476	276 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 949 305	172 973
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	645 743	-716 196
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-99 902	732 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 403 464	188 957
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 241 140	-230 824
Inbetalda kapitaltillskott	0	87 865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 241 140	-142 959
Årets kassaflöde	837 676	45 998
Likvidamedel vid årets början	1 611 553	1 565 555
Likvidamedel vid årets slut	2 449 228	1 611 553
Upplysning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar	Linjär	20
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	5 001 212	4 907 602
Hyror, garage	54 600	54 600
Sophämningsavgifter	7 800	7 667
Summa nettoomsättning	5 063 612	4 969 869

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga avgifter	-313 212	-309 402
Övriga ersättningar	23 672	17 536
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Fakturerings TNS	40 128	44 991
Summa övriga rörelseintäkter	-249 411	-246 874

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-2 405 687	-821 319
Reparationer	-431 585	-147 698
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-873 348	-701 059
Tomträttsavgäld	-728 356	-728 357
Samfällighetsavgifter Tygelsjö Norra Samfällighet	-984 620	0
Försäkringspremier	-103 094	-67 293
Kabel- och digital-TV	-3 308	-3 735
Återbäring från Riksbyggen	2 800	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-587	0
Serviceavtal	0	-80 749
Förbrukningsinventarier	-54 754	-77 971
Fordons- och maskinkostnader	-1 192	-1 839
Vatten	-429 606	-271 692
Fastighetsel	-168 002	-135 626
Sophantering och återvinning	-68 214	-54 151
Tygelsjö Norra Samfällighet	0	-1 003 369
Summa driftskostnader	-6 249 554	-4 092 360

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-168 955	-183 011
IT-kostnader	-5 985	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-57 950	-26 998
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 516	-17 794
Kontorsmateriel	0	-3 020
Medlems- och föreningsavgifter	-3 822	-4 822
Serviceavgifter	0	-6 050
Konsultarvoden	-11 700	0
Bankkostnader	-2 710	-600
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-287 388	-255 470

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-64 001	-65 875
Styrelsearvoden	-120 750	-119 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-9 056	-14 614
Pensionskostnader	-2 952	-706
Sociala kostnader	-17 632	-23 817
Summa personalkostnader	-217 391	-227 511

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-150 496	-150 496
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 980	-5 980
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-276 476	-276 476

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Utdelning andelar Intresseföreningen, 2187 st á 48kr/st	104 976	104 976
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	104 976	104 976

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-108 944	-79 646
Övriga räntekostnader	0	-12
Övriga finansiella kostnader, GLU	-5 243	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-114 187	-79 658

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 820 527	13 820 527
Tillkommande utgifter	12 220 289	12 220 289
	26 040 816	26 040 816
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 040 816	26 040 816

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 896 681	-6 595 689
Tillkommande utgifter	-11 020 289	-10 780 289
	-17 916 970	-17 375 978

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-150 496	-150 518
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
Summa årets avskrivningar	-270 496	-270 518

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 187 466	-17 646 496
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 773 351	6 896 681
Tillkommande utgifter	1 080 000	1 320 000

Taxeringsvärden

Småhus	96 890 000	96 890 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	138 963 000	96 890 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 258 000</i>	<i>55 667 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 705 000</i>	<i>41 223 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	256 091	256 091
Installationer	321 063	321 063
	577 154	577 154
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	577 154	577 154
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-250 111	-244 131
Installationer	-321 063	-321 063
	-571 174	-559 214
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 980	-5 980
	-5 980	-5 980
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-577 174	-571 174
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	5 980
Varav		
Inventarier och verktyg	0	5 980
Installationer	0	0
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2022-08-31	2021-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 2187 st á 500kr/st	1 093 500	1 093 500
Summa andelar i intresseföretag	1 093 500	1 093 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	87	87
Kundfordringar	18 042	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 129	87
Not 15 Övriga fordringar		
	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	9 647	9 647
Summa övriga fordringar	9 647	9 647

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 774	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 414	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 868	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	513	682 093
Förutbetald tomträttsavgäld	242 785	242 787
Förutbetalda hyreskostnader	0	34 258
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 353	959 138

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel, Swedbank	31 390	5 592
Transaktionskonto, Swedbank	2 417 838	1 605 961
Summa kassa och bank	2 449 228	1 611 552

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	10 341 996	8 100 856
Lån som skall sättas om nästa år	-586 680	-1 369 920
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-258 860	-172 504
Långfristig skuld vid årets slut	9 496 456	6 558 432

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2021-11-28	707 250,00	-698 000,00	9 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2023-04-30	662 670,00	0,00	30 990,00	631 680,00
SEB	0,93%	2023-10-28	830 280,00	0,00	26 400,00	803 880,00
SEB	0,85%	2024-07-28	1 894 016,00	0,00	41 176,00	1 852 840,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	2 068 091,00	0,00	44 000,00	2 024 091,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-12-01	1 938 549,00	0,00	59 044,00	1 879 505,00
SEB	1,33%	2026-10-28	0,00	3 198 000,00	48 000,00	3 150 000,00
Summa			8 100 856,00	2 500 000,00	258 860,00	10 341 996,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 258 860 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 600 856 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	536 750	308 797
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 284	435 938
Summa leverantörsskulder	542 034	744 735

Not 20 Skatteskulder	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	807 534	709 870
Debiterad preliminärskatt	-716 936	-716 936
Summa skatteskulder	90 598	-7 066

Not 21 Övriga skulder	2022-08-31	2021-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 954	1 859
Summa övriga skulder	1 954	1 859

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	1 888	2 273
Upplupna räntekostnader	18 312	12 769
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 485	52 010
Upplupna elkostnader	14 117	6 388
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 156	2 191
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	388 654	366 940
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447 612	442 571

Not 23 Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	15 425 700	15 425 700

Not 24 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-10-21
Ort och datum

Jan-Erik Lindblad
Jan-Erik Lindblad

Jörgen Pejtersen
Jörgen Pejtersen

Ulf Andersson
Ulf Andersson

Robert Persson
Robert Persson

Käthe Ståthammar
Käthe Ståthammar

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld
Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor

Bo Weirum
Bo Weirum
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 28, Org.nr: 746001-1054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 28 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 förtroendevalda 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 28 för år 2021-09-01 – 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 21/10 2022

Ernst & Young AB


Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor


Bo Weirum
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

Arsavgift

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.

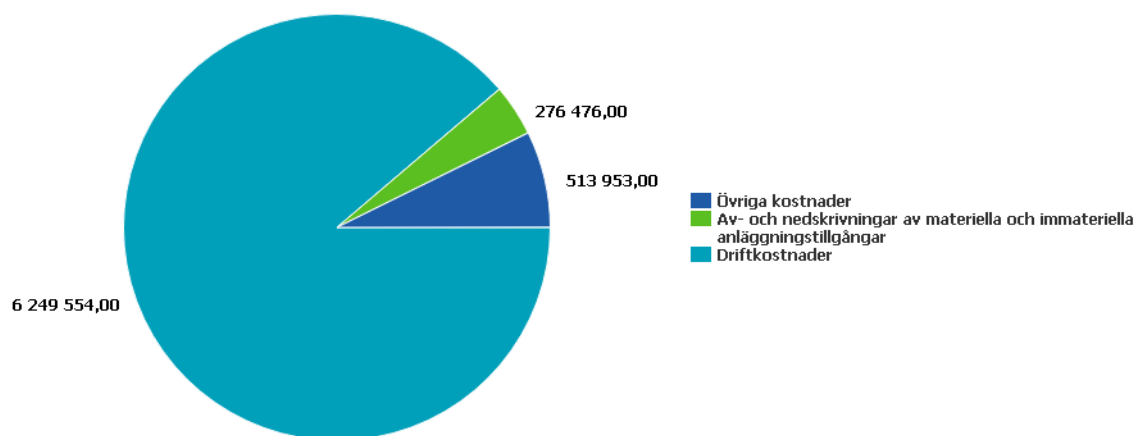
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Planerat och genomfört underhåll 2002-2037 för RB Malmöhus 28 samt Tygelsjö Norra Samfällighet (TNS)

Åtgärder	Kostnad	Kostnad/hus	Genomfört	Planerad hållbarhet 2002-2007	Planerad hållbarhet 2008-2013	Planerad hållbarhet 2014-2019	Planerad hållbarhet 2020-2025	Planerad hållbarhet 2026-2031	Planerad hållbarhet 2032-2037	Planerad hållbarhet 2038-2043	Planerad hållbarhet 2044-2049
Isolering av tak, ny träpanel	1 500 000	16 500	2002								
Yttre Miljö växter, nya gårdar	1 300 000	14 300	2002/2003								
Nya gårdsmiljö istället för sandlådorna	235 000	2 600	2020								
Rensning av avloppsrör	100 000	1 100	2003/2023								
Rensning av ventilationsrör	285 000	3 100	2003/2016								
Nya vatteutkastare	100 000	1 100	2004								
Kompleterad vterbelvsning	450 000	3 100	2005/2017								
Målning av husen	4 400 000	48 400	2005/10/22								
Jordfelsbrytare, brandsläckare	250 000	2 700	2006								
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/08/18								
Byte av ytterdörrar	870 000	9 600	2006-höst								
Nv kantsten i alla gårdar	850 000	9 000	2006-höst								
Nya fläktar	2 150 000	23 600	2007								
Underhållsservice av fläktarna	82 000	900	Varie år								
Nya varmvattenberedare	1 000 000	11 000	2007								
Nv asfalt i hela området	500 000	5 500	2007								
Nya garageportar samt renovering	1 250 000	13 700	2007								
Nya lekredskap lekplatsen	50 000	900	2007/18								
Nytt takpapp föråden plåtar, stuprännor	4 700 000	51 600	2011	}							
Nya takbrunnar och fläktkåpor			2011								
Plåtarbete tak samt kupoler			2011								
Fasadrenovering trä	910 000	9 900	2010								
Fasadrenovering löpande varie år	400 000	4 400	2012								
Fasadtvätt	195	2 145	2010/2022								
Renovering av tvätsuonorna	500 000	5 500	2015								
Nya fläktar, fönster dörrar servicehuset	300 000	3 300	2015								
Bredband - 1000 MB / TV anslutning	1 810 000	20 000	2015								
Underhållskostnader kr	24 172 195	265 945									

Nyckeltal

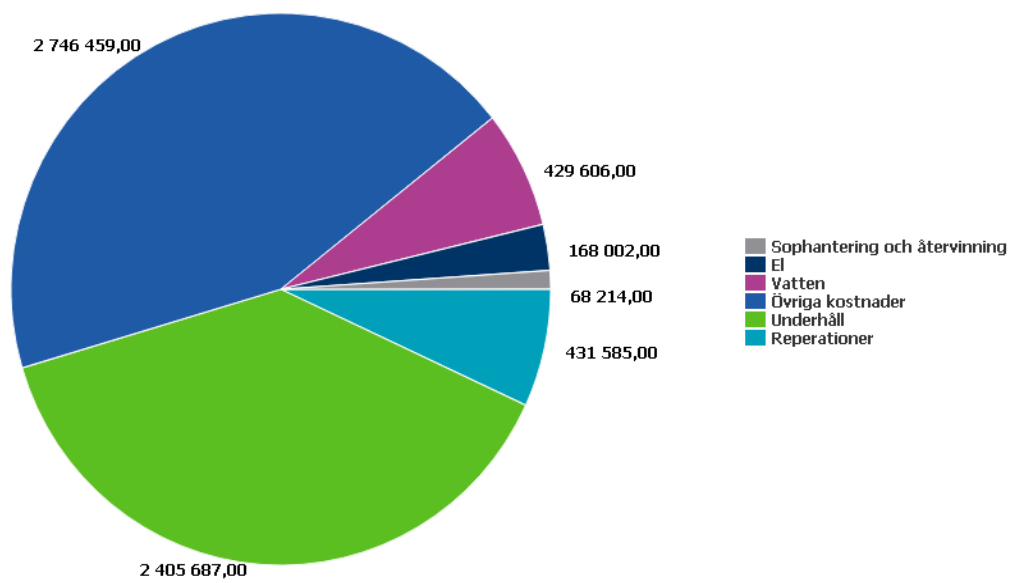
Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 249 554	4 092 360
Övriga externa kostnader	287 388	255 470
Personalkostnader	217 391	227 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	276 476	276 476
Finansiella poster	9 174	-25 318
Summa kostnader	7 039 982	4 826 499



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	935 480
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	67 889
Rabatt/återbäring från RB	-2 800	-2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	587	0
Serviceavtal	0	80 749
Rep bostäder utg för köpta tj	41 983	0
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	52 010
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	21 691	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	50 366	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	19 397	17 700
Rep installationer utg för köpta tj	4 354	7 757
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 354	17 517
Rep install utg för köpta tj Värme	4 680	8 562
Rep install utg för köpta tj Ventilation	60 599	8 889
Rep install utg för köpta tj El	30 575	21 129
Rep huskropp utg för köpta tj	24 531	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	6 190
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	45 075	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	2 360	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	117 800	0
Vattenskador	3 820	7 945
UH bostäder utg för köpta tj	24 085	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	5 940	12 675
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	-3 750	7 500
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	83 018	78 691
UH huskropp utg för köpta tj	1 527 247	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	769 146	471 338
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	20 937
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	74 751
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	155 428
Fastighetsel	168 002	135 626
Vatten	429 606	271 692
Sophämtning	68 214	54 151
Fastighetsförsäkring	103 094	67 293
Tomträttsavgälder	728 356	728 357
Samfällighetsavgifter	984 620	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	3 308	3 735
Fastighetsskatt	873 348	701 059
Förbrukningsinventarier	3 431	15 535
Programvaror	1 312	1 495
Förbrukningsmaterial	50 011	60 942
Övriga kostnader för transportmedel	1 192	1 839

Summa driftkostnader**6 249 554****4 092 360**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	7 536 kr/kvm	7 536 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Arrendeavgifter	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	22	18
Fastighetsförsäkring	14	9
Fastighetsskatt	116	93
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	7	8
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Programvaror	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	6	0
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	7
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	7	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	6	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	4	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	1	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	16	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	0
Samfällighetsavgifter	131	0
Serviceavtal	0	11
Sophämtning	9	7
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Tomträttsavgälder	97	97
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	9
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	3	0
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1	2
UH huskropp utg för köpta tj	203	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	10
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	102	63
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	3
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	11	10
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Vitvaror	0	0

UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	21
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	57	36
Vattenskador	1	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	124
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	829,29	543,04

Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus nr 28

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 28 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

