

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

Riksbyggen Brf Malmöhus 22  
Org nr: 746000-9942





---

# 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 avslutade



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus  
22 år härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-09-01 till 2021-08-31

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 1967-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år dels på grund av att föreningen fått en försäkringsersättning och att reparationskostnaderna varit lägre under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 302% till 152%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 302% till 331%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 363 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 779 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträttsavtal till fastigheterna Almvik 1, Arian 1-3, Duetten 1, Högaholm 1,3, 4 & 5 samt Romansen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1971. Fastighetsadress är Serenadgatan & Kvartettsgatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 593 tkr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	64
2 rum och kök	128
3 rum och kök	308
4 rum och kök	90

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	287
Antal p-platser	473



Total tomtarea	87 333 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	44 250 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	481 678 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	481 678 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & Mellersta 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 4 378 tkr och planerat underhåll för 3 104 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 9 909 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 224 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 9 909 tkr (224 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskiner	456 007
Rörinfordring	1 240 615
Ventilation	170 549
Värme	12 059
Porttelefon	594 644
Belysning	354 263
Dörrstängare	89 894
Låssystem	50 000
Nätverk	135 850





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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rolf Larsson	Ordförande	2023
Bo Hansson	Vice ordförande	2022
Sarah Rosenlind Kojic	Sekreterare	2023
Hans-Åke Tomasson	Ledamot	2022
Christoffer Höghjelm	Ledamot	2022
Hans Lemström	Ledamot	2023
Hanna Souresrafil	Ledamot Riksbyggen	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marie Löwendahl	Suppleant	2022
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Ulf Adelstam	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Roland Löwegren	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Irene Rindestam (Sammankallande)	Avgått under 2021
Tina Hansson	Avgått under 2021

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har under året pågått en diskussion med miljöförvaltningen gällande PCB sanering. Under hösten 2021 påbörjas sanering av PCB gällande balkongerna i låghus. Vilket är beräknad till en kostnad på ca 1,5 Mkr. Därefter hoppas man på att kunna påbörja marksanering. Vilket än är oklart om hur mycket som ska saneras och därmed ovisst om vilket kostnad föreningen kommer att ha för denna åtgärd.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 751 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 95 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 95 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 751 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m<sup>2</sup>/år.

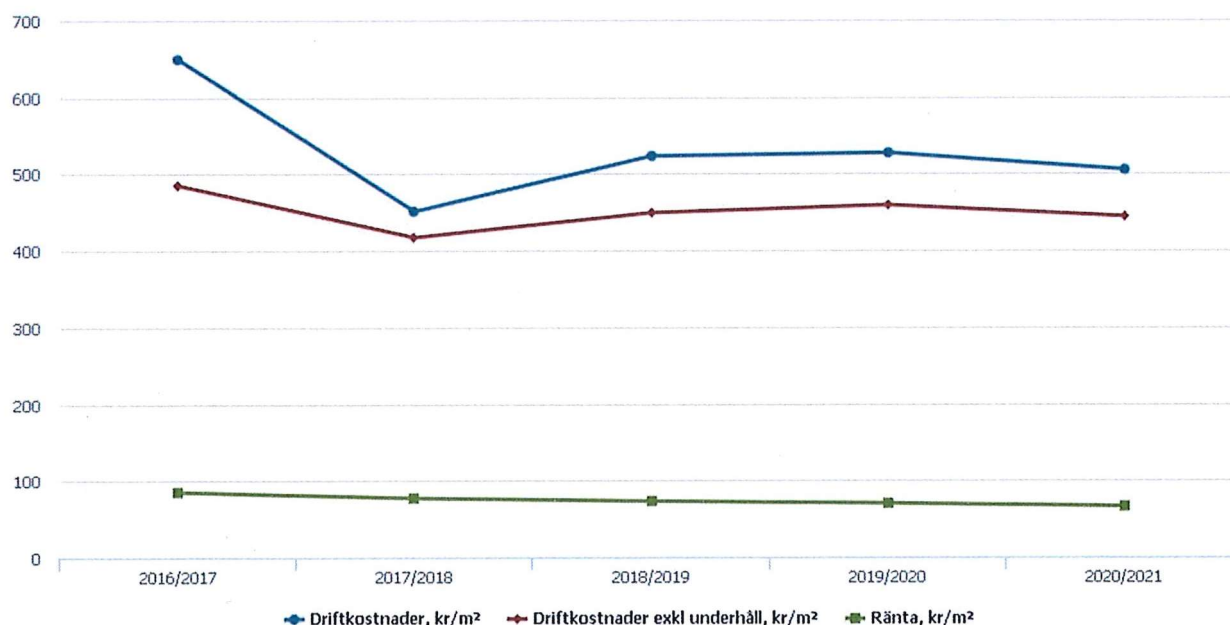
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 84 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 65 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	43 756	42 467	40 911	38 890	38 172
Årets resultat	3 416	-702	9 528	-1 002	-7 564
Resultat exklusive avskrivningar	9 779	6 182	16 127	6 011	-572
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-130	-3 992	6 068	-4 048	-6 197
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	194	199	197	197	126
Balansomslutning	154 399	155 337	160 569	145 794	152 137
Soliditet %	-9	-11	-10	-17	16
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	152	302	303	187	177
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	332	*	*	*	*
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	798	765	731	703	678
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	129	129	129	129	129
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	505	527	523	451	649
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	444	459	449	417	485
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	66	70	73	77	85
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	386	253	122	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 153	3 251	3 348	3 250	3 843
Skuldkvot %	3,53	3,80	3,12	4,09	4,37

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



**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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 495 874	58 000	45 000 000	12 953 880	-76 357 516	-702 169
Disposition enl. årsstämmobeslut					-702 169	702 169
Reservering underhållsfond				9 909 000	-9 909 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 103 881	3 103 881	
Överföring från uppskrivningsfonden			-3 000 000		3 000 000	
Årets resultat						3 416 442
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 495 874</b>	<b>58 000</b>	<b>42 000 000</b>	<b>19 758 999</b>	<b>-80 864 804</b>	<b>3 416 442</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-74 059 685
Årets resultat	3 416 442
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-9 909 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 103 881
<b>Summa</b>	<b>-77 448 362</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 77 448 362**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	43 755 986	42 467 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 915 075	1 298 191
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>45 671 061</b>	<b>43 765 672</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-25 817 249	-26 963 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 338 473	-6 539 724
Personalkostnader	Not 6	-484 602	-534 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 362 608	-6 884 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-39 002 933</b>	<b>-40 921 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 668 127</b>	<b>2 844 134</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	84 960	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 814	14 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 361 459	-3 560 690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 251 685</b>	<b>-3 546 303</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 416 442</b>	<b>-702 169</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 416 442</b>	<b>-702 169</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	109 306 047	115 460 694
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	338 668	447 073
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	6 327 040	6 327 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 971 755</b>	<b>122 234 807</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	885 000	885 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>885 000</b>	<b>885 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 856 755</b>	<b>123 119 807</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		339 785	374 946
Övriga fordringar		34 100	15 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 755 144	1 379 760
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 129 029</b>	<b>1 770 315</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	35 413 538	30 446 947
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>35 413 538</b>	<b>30 446 947</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 542 567</b>	<b>32 217 262</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>154 399 322</b>	<b>155 337 070</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	2 553 874	2 553 874
Uppskrivningsfond	42 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll	19 758 999	12 953 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>64 312 873</b>	<b>60 507 754</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-80 864 804	-76 357 516
Årets resultat	3 416 442	-702 169
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-77 448 362</b>	<b>-77 059 685</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-13 135 489</b>	<b>-16 551 931</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	142 762 295
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>142 762 295</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 457 392
Leverantörsskulder		1 802 149
Skatteskulder		61 444
Övriga skulder	Not 18	418 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 032 801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 772 516</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>154 399 322</b>	<b>155 337 070</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 416 442	-702 169
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	6 362 608	6 884 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 779 051</b>	<b>6 182 341</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-358 714	2 694 323
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	663 203	437 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 083 539</b>	<b>9 313 963</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-8 941 733
Investeringar i inventarier	-99 556	0
Investeringar i pågående byggnation	0	8 474 858
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-99 556</b>	<b>-466 875</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-5 017 392	-4 967 392
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 017 392</b>	<b>-4 967 392</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 966 591</b>	<b>3 879 696</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>30 446 947</b>	<b>26 567 251</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>35 413 538</b>	<b>30 446 947</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# 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	63
Standardförbättringar, fibernät	Linjär	22
Standardförbättringar, postboxar, entréer	Linjär	20
Standardförbättringar, utemiljö, markarbete	Linjär	40
Standardförbättringar, passage	Linjär	30
Standardförbättringar, överbyggnad garage	Linjär	20
Standardförbättringar, anslutning intern info	Linjär	10
Standardförbättringar, EB-metoden	Linjär	10
Standardförbättringar, vattenstammar	Linjär	50
Standardförbättringar, porttelefoni	Linjär	10
Standardförbättringar, avluftare Elysator 30	Linjär	5
Standardförbättringar, överbyggnad garage	Linjär	5
Standardförbättringar, värmepump, växlare	Linjär	25
Installation av övervakningssystem	Linjär	5
Installation av gemensam el	Linjär	5
Installation Aptus läsare i miljöhus	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5
Installation av kameror	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.





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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	35 319 768	33 860 544
Hyrer, lokaler	400 892	396 527
Hyrer, garage	674 216	679 946
Hyrer, p-platser	278 740	280 467
Hyrer, övriga	244 215	243 961
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-63 868	-61 979
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 711	-25 740
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 845	-7 320
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-84 888	-84 888
Bränsleavgifter, bostäder	5 699 976	5 700 835
Elavgifter	1 313 251	1 484 888
Debiterad fastighetsskatt-	240	240
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>43 755 986</b>	<b>42 467 481</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	700 920	701 019
Övriga avgifter	27 620	39 322
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	138 558	111 301
Fakturerade kostnader	26 673	117 935
Erhållna skadestånd	0	120 900
Övriga rörelseintäkter	238 449	207 126
Försäkringsersättningar	782 855	587
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 915 075</b>	<b>1 298 191</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Underhåll	-3 103 881	-3 482 834
Reparationer*	-4 377 600	-5 090 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-897 590	-879 890
Tomträttsavgäld	-1 593 400	-1 593 400
Arrendeavgifter	-315	-402
Vägavgifter	-2 323	-6 951
Försäkringspremier	-556 635	-504 347
Kabel- och digital-TV	-996 675	-970 624
PCB/Radonsanering	0	-130 970
Återbäring från Riksbyggen	59 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-95 716	-85 595
Serviceavtal	-159 706	-113 266
Obligatoriska besiktningar	-14 137	-49 080
Bevakningskostnader	-269 463	-264 850
Snö- och halkbekämpning	-224 945	-119 602
Statuskontroll	-99 465	-18 438
Förbrukningsinventarier	-224 931	-339 492
Fordons- och maskinkostnader	-2 507	-1 308
Frakter och transporter	0	-115
Vatten	-1 779 244	-1 762 936
Fastighetsel	-3 215 993	-3 601 641
Uppvärmning	-4 430 369	-4 115 865
Sophantering och återvinning	-1 339 319	-1 265 399
Förvaltningsarvode drift	-2 492 935	-2 566 114
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-25 817 249</b>	<b>-26 963 159</b>

\*Varav vattenskador 407 Tkr och skadegörelse 173 Tkr



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-5 754 503	-5 774 166
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 236
Resekostnader	-876	-3 144
IT-kostnader	-1 398	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 450	-18 038
Övriga förvaltningskostnader	-29 071	-44 160
Kreditupplysningar	-34 931	-51 192
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-150 534	-122 907
Representation	-9 454	-37 594
Kontorsmateriel	-56 230	-56 116
Telefon och porto	-7 001	-6 929
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-25 430	-64 191
Medlems- och föreningsavgifter	-24 780	-24 780
Konsultarvoden	0	-29 156
Bankkostnader	-4 231	-4 515
Advokat och rättegångskostnader	-100 001	-258 188
Övriga externa kostnader	-117 585	-41 412
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-6 338 473</b>	<b>-6 539 724</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-165 458	-158 500
Övriga ersättningar	0	-2 724
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-240 524	-235 494
Övriga kostnadsersättningar	-1 110	-2 724
Övriga personalkostnader	0	-36 450
Sociala kostnader	-77 510	-98 254
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-484 602</b>	<b>-534 146</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-4 121 495	-4 121 495
Avskrivning Markanläggningar	-298 058	-298 058
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 735 095	-2 213 185
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 956	-12 600
Avskrivning Installationer	-198 005	-239 172
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-6 362 608</b>	<b>-6 884 510</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper	84 960	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>84 960</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	9 863	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14 951	14 387
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>24 814</b>	<b>14 387</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 361 459	-3 560 690
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 361 459</b>	<b>-3 560 690</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	44 392 514	44 392 514
Värdehöjande åtgärder/Standardförbättringar	107 141 145	107 141 145
Anslutningsavgifter	55 211	55 211
Miljöhus	8 941 733	0
	<b>160 530 603</b>	<b>151 588 870</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Miljöhus	0	8 941 733
	<b>0</b>	<b>8 941 733</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>160 530 603</b>	<b>160 530 603</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-28 691 195	-27 569 700
Värdehöjande åtgärd/Standardförbättringar	-61 025 445	-58 812 260
Anslutningsavgifter	-55 211	-55 211
Miljöhus	-298 057	0
	<b>-90 069 908</b>	<b>-86 437 171</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 121 495	-1 121 495
Årets avskrivning Värdehöjandeåtgärder/Standardförbättringar	-1 735 095	-2 213 185
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning miljöhus	-298 057	-298 057
	<b>-3 154 647</b>	<b>-3 632 738</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-93 224 555</b>	<b>-90 069 908</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	60 000 000	60 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 000 000	-3 000 000
Ingående nedskrivningar	-15 000 000	-12 000 000
	<b>42 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>109 306 046</b>	<b>115 460 694</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	56 579 824	60 701 318
Värdehöjande åtgärder/Standardförbättringar	44 380 605	46 115 700
Anslutningsavgifter	0	0
Miljöhus	8 345 617	8 643 675
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	478 000 000	478 000 000
Lokaler	3 678 000	3 678 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>481 678 000</b>	<b>481 678 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>349 374 000</i>	<i>349 374 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>132 304 000</i>	<i>132 304 000</i>



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

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	300 984	300 984
Installationer	3 799 102	3 799 102
Elbil	42 000	42 000
	<b>4 142 086</b>	<b>4 142 086</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	99 556	0
	<b>99 556</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 241 642</b>	<b>4 142 086</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-342 984	-296 784
Installationer	-3 352 029	-3 112 857
El bil	-42 000	-33 600
	<b>-3 737 013</b>	<b>-3 443 241</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-9 956	-4 200
Installationer	-198 005	-239 172
Elbil	0	-8 400
	<b>-207 961</b>	<b>-251 772</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-352 940	-300 984
Installationer	-3 550 035	-3 352 029
Elbil	-42 000	-42 000
	<b>-3 944 974</b>	<b>-3 695 013</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 944 974</b>	<b>-3 695 013</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>338 668</b>	<b>447 073</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	89 601	0
Installationer	249 068	447 073



**Not 13 Pågående ombyggnation**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	6 327 040	6 327 040
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 327 040</b>	<b>6 327 040</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	885 000	885 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>885 000</b>	<b>885 000</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 863	0
Förutbetalda försäkringspremier	195 070	169 494
Förutbetalda driftkostnader	350 619	21 855
Förutbetalt förvaltningsarvode	485 925	482 908
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 449	81 044
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 085	93 326
Förutbetald tomträttsavgäld	531 133	531 133
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 755 144</b>	<b>1 379 760</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	20 001 276	19 926
Transaktionskonto	15 412 263	30 427 021
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>35 413 538</b>	<b>30 446 947</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	161 219 687	166 237 079
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 457 392	-5 017 392
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>142 762 295</b>	<b>161 219 687</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,58%	2022-04-25	14 080 000,00	0,00	320 000,00	13 760 000,00
SWEDBANK	2,62%	2022-09-23	17 700 000,00	0,00	400 000,00	17 300 000,00
SWEDBANK	4,13%	2023-06-27	7 281 766,00	0,00	1 000 000,00	6 281 766,00
SWEDBANK	1,01%	2023-10-25	14 050 000,00	0,00	200 000,00	13 850 000,00
SWEDBANK	3,62%	2024-02-23	5 044 485,00	0,00	1 251 392,00	3 793 093,00
SWEDBANK	1,84%	2024-09-25	20 209 000,00	0,00	246 000,00	19 963 000,00
SWEDBANK	2,19%	2024-12-18	17 800 000,00	0,00	400 000,00	17 400 000,00
SWEDBANK	0,77%	2025-06-18	10 371 828,00	0,00	200 000,00	10 171 828,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	14 250 000,00	0,00	200 000,00	14 050 000,00
SWEDBANK	2,12%	2026-10-23	14 250 000,00	0,00	200 000,00	14 050 000,00
SWEDBANK	2,50%	2027-04-23	13 200 000,00	0,00	200 000,00	13 000 000,00
SWEDBANK	1,10%	2027-06-23	18 000 000,00	0,00	400 000,00	17 600 000,00
<b>Summa</b>			<b>166 237 079,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 017 392,00</b>	<b>161 219 687,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 13 760 000 kr villkorsändras och 5 017 392 kr amorteras varför totalt 18 457 392 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 102 809 687 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 44 650 000 kr.

## Not 18 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	383 574	400 790
Mottagna depositioner	28 596	28 596
Skuld för moms	0	-22 678
Skuld sociala avgifter och skatter	6 560	2 760
Clearing	0	12 422
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>418 730</b>	<b>421 890</b>





**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	199 637	265 725
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	159 647
Upplupna elkostnader	245 881	238 581
Upplupna värmekostnader	118 170	98 232
Upplupna kostnader för renhållning	13 570	13 391
Upplupna revisionsarvoden	19 875	17 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 970	455 457
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 415 698	3 209 879
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 032 801</b>	<b>4 458 212</b>

<b>Not 20 Ställda säkerheter</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	176 161 100	176 161 100

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2021-

\_\_\_\_\_  
Rolf Larsson

\_\_\_\_\_  
Hans Lemström

\_\_\_\_\_  
Sarah Rosenlind Kojic

\_\_\_\_\_  
Christoffer Höghjelm

\_\_\_\_\_  
Bo Hansson

\_\_\_\_\_  
Hans-Åke Tomasson

\_\_\_\_\_  
Hanna Souresrafil

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

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

\_\_\_\_\_  
Ulf Adelstam  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557459750758

## Dokument

**208022 Årsredovisning 2020-2021**

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2021-12-17 17:20:46 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-12-23 08:59:08 CET (+0100)

## Initierare

**Riksbyggen (R)**

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

**Hans Lemström (HL)**

RBF Malmöhus 22 (Ledamot)

[hanslmhus22@gmail.com](mailto:hanslmhus22@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Lemström"

Signerade 2021-12-17 17:40:43 CET (+0100)

**Hans Tomasson (HT)**

RBF Malmöhus 22 (Ledamot)

[kockums6801@gmail.com](mailto:kockums6801@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS ÅKE ROBERT TOMASSON"

Signerade 2021-12-18 13:14:23 CET (+0100)

**Hanna Souresrafil (HS)**

RBF Malmöhus 22 (Ledamot)

[hanna.souresrafil@riksbyggen.se](mailto:hanna.souresrafil@riksbyggen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANNA SOURESRAFIL"

Signerade 2021-12-21 11:40:02 CET (+0100)

**Tanja Jörgensen (TJ)**

RBF Malmöhus 22 (Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB)

[tanja.jorgensen@se.ey.com](mailto:tanja.jorgensen@se.ey.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2021-12-23 08:59:08 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557459750758

**Bo Hansson (BH)**

RBF Malmöhus 22 (Ledamot)  
*bomhus22@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ERIC HANSSON"*

*Signerade 2021-12-17 18:15:42 CET (+0100)*

**Christoffer Höghjelm (CH)**

RBF Malmöhus 22 (Ledamot)  
*stoffis@msn.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER HÖGHJELM"*

*Signerade 2021-12-18 21:58:29 CET (+0100)*

**Sarah Rosenlind Kojic (SRK)**

RBF Malmöhus 22 (Ledamot)  
*s.rosenlind@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARAH ROSENLIND KOJIC"*

*Signerade 2021-12-21 14:43:36 CET (+0100)*

**Rolf Larsson (RL)**

RBF Malmöhus 22 (Ordförande, Ledamot)  
*rlarsson215@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF EVERT LARSSON"*

*Signerade 2021-12-17 19:34:12 CET (+0100)*

**Ulf Adelstam (UA)**

RBF Malmöhus 22 (Förtroendevald revisor)  
*snuffeman@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ADELSTAM"*

*Signerade 2021-12-17 19:20:53 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte



# Verifikat

Transaktion 09222115557459750758

integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 22 org.nr 746000-9942

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 22 för år 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

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

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 22 för år 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

2021

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557459750922

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2021-12-17 17:23:16 CET (+0100) av*

*Riksbyggen (R)*

*Färdigställt 2021-12-23 09:00:02 CET (+0100)*

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

*noreply@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Tanja Jörgensen (TJ)

RBF Malmöhus 22 (Auktoriserad revisor, Ernst Young AB)

*tanja.jorgensen@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"*

*Signerade 2021-12-23 09:00:02 CET (+0100)*

### Ulf Adelstam (UA)

RBF Malmöhus 22 (Förtroendevald revisor)

*snuffeman@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ADELSTAM"*

*Signerade 2021-12-17 19:16:40 CET (+0100)*

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



# Styrelsens ord

## STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

verksamhetsåret 1 september 2020 till 31 augusti 2021

### Ekonomi:

- Fortsatt stabil ekonomin i föreningen. PCB projekt, sanering i mark kvarstår.
- Elsäkerhet och Status kontroll fortlöper, viktigt för både medlem och förening då förebyggande åtgärder upptäckts i tid.
- Kostnader för drift stiger årligen som styrelsen inte kan påverka.
- Kostnader för underhåll granskar styrelsen vilket delvis går att påverka.
- Styrelsen har tagit beslut att höja grundavgiften med 2% från den 1 januari 2022.



### Händelser som pågår eller är utförda under verksamhetsåret:

- Uppdatering av vårt Aptussystem (för inpassering, taggar, bokning). Är klart.
- Montering av 45 dörrstängare på tvättstugedörrar i låghus, är ett **myndighetskrav**, Är klart
- Installerat varmvatten i 3 tvätthallar Är klart.
- Elsäkerhet och status-kontroll pågår löpande i området sedan september 2016.
- Markprover på PCB, riskanalys är skickad till Miljöförvaltningen, avvaktar sanering
- Det stora byggprojektet fortgår.

### Viktiga händelser kommande verksamhetsår:

- Projekt relining av våra liggande avloppsstammar och på stående vobbling (spolning).
- Status och Elsäkerhetskontroll fortgår löpande.
- Sanering av PCB i mark, möte med miljöförvaltningen därefter beslut om sanering.
- Det stora byggprojektet pågår fortfarande med RB och NCC.
- Renovering delar av dagvattenledning vid G2

### Vår miljö:

- Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att minska energikostnaderna. Visionen är att vår förening ska vara en förening med ett långsiktigt tänkande där boende alltid ska ha miljön i fokus. Miljövänliga beslut är viktiga. Att göra förändringar som både är miljövänliga och energibesparande för föreningen och för den enskilde boende påverkar självklart ekonomi för oss alla



Du som enskild medlem/boende kan hjälpa till vilket positivt påverkar miljön och föreningens kostnader, det vill säga dina kostnader.

### Fritidskommittén:

- Fritidskommitténs verksamheter är: Boule, Dart, Gymmet. Intresset av våra medlemmar att använda gymmet är fortfarande stort vilket är positivt men vi har också Boule, Dart vilket vi hoppas är lika intressant. **Styrelsen tackar alla boende för förståelse att gymmet har varit stängt med tanke på Covid-19.**

Styrelsen tackar alla medlemmar/boende för förtroendet som visats oss under detta verksamhetsår. Styrelsen tackar också er medlemmar för er uthållighet gällande byggprojektet och ser framemot fortsatt gott samarbete.

Mvh

Styrelsen Brf Malmöhus 22





---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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







# Riksbyggen Brf Malmöhus 22

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Malmöhus 22 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)

