

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 11
Org nr: 746000-8217

2022-09-01 – 2023-08-31



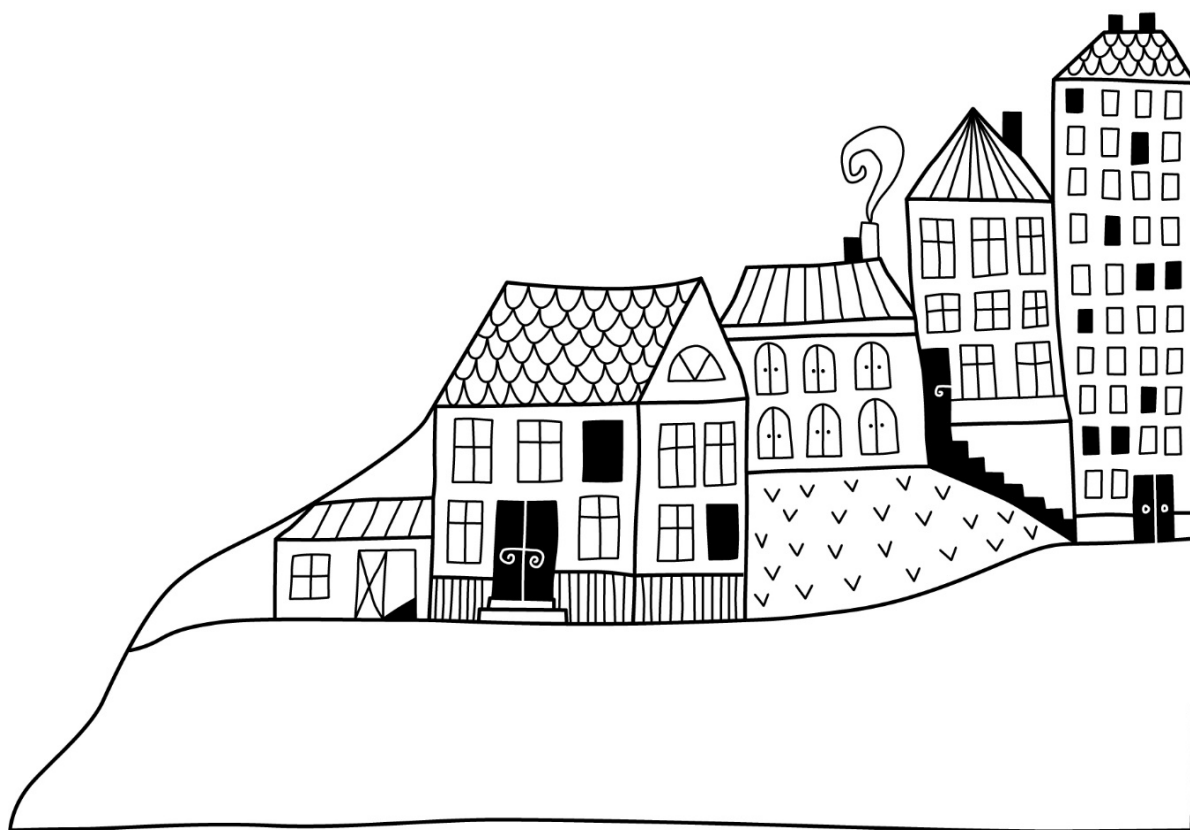
DAGORDNING VID ORDINARIE

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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 11
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-01-15. Ekonomiska plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-07. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Största orsaken till föreningens resultat är att det pågår stora underhåll. Dessa kostar stora summor vilket ger direkt påverkan på resultatet.

Räntekostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Detta beror på att föreningens upplåningsränta har ökat vid omsättning av lån hos banken. Vidare har föreningen upptagit nya lån under räkenskapsåret för finansiering av pågående projekt och underhåll. Genomsnittlig ränta på föreningens lån är 3,32%. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 276% till 246%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -17 091 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Professorn 1 och Professorn 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 416 lägenheter i tre höghus och 4 låghus. Byggnaderna är uppförda cirka 1962. Fastighetens adress är Kollegiegatan och Eriksfältsgatan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Från och med 2016-01-01 gäller ett nytt avtal i 10 år med en årlig tomträttsavgäld på 1 161 358 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k	48	
2 r.o.k	156	
3 r.o.k	188	
4 r.o.k	24	
Summa	416	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Hysesrätter	1	
Lokaler	3	
P-platser	255	

Area:

Total tomtarea	28 009 m ²
Bostäder bostadsrätt	25 808 m ²
Bostäder hyresrätt	152 m ²
Total bostadsarea	25 960 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	270 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	270 000 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,57 % av föreningens nettoomsättning. Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och 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 1 464 tkr och planerat underhåll för 18 355 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2023 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 8 769 tkr per år utifrån ett perspektiv på 30 år.

Den beräknade kostnaden per år för den s.k. eviga underhållskostnaden ligger på 8 305 tkr.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 8 305 tkr.

På grund av stora underhållsprojekt så töms underhållsfonden årligen. Detta är endast tillfälligt och underhållsfonden kommer framöver att ökas på.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte vattenledningar	2010	
Individuell elmätning	2011	
Målning av källarna	2012	
Relining avloppstammar	2012	
Ny utemiljö på gårdarna	2013	
Värmesystemet, injustering EB-metoden	2014	
Installation Matavfallstankar	2015	
Ny tvättutrustning i tvättstugorna	2015	
Nytt Lås och tvättbokningssystem (Taggar)	2016	
Värmesystemet, nya undercentraler	2016	
Uppgradering Sopsug	Kontinuerligt	
Hissar	2019	
Garage och P-platser	2019	
Markytor	2019	
Rör och avloppsledningar	2019	
Bostäder - golvbrunn i lägenhet	2020	
Tvättstuga - ny tvättmaskin	2020	
Trapphus - målning	2020	
Sopsugsanläggning, värmepumpar, relining, trapphusventilation	2020	
Bostäder - byte golvbrunnar	2021	
Installation kameraövervakning, ny tvättmaskin	2021	
Installationer - sopsugsanläggning, passagesystem	2021	
Huskropp utvändigt - underhållsspolning, golvbrunnar	2021	
Markytor - lekplats, nytt staket, utemöbler	2021	
Byte golvbrunnar i lägenheter	2022	
Torktumlare, Bastulokalen, övernattningsloka	2022	
Luftvärmepumpar, filter och ventilation trapphus, elstammar	2022	
Bevakningskameror, bygglov, och konsult fasader, entrédörrar	2022	
Markytor - asfaltering, byte bommar	2022	



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	71 005
Gemensamma utrymmen	119 170
Installationer	16 269 717
Markytor	1 895 436

Årets utförda underhåll avser huvudsakligen ett fortsatt arbete med byte av elstammar och el i lägenheterna. Byte av luftvärmepumpar slutfördes under räkenskapsåret. Under räkenskapsåret har porttelefoner bytts ut. Sopsugsanläggningen underhålls årligen genom upphandlat avtal. Lekplatsen är upprustade efter protokoll från lekplatsbesiktning. Vidare har dräneringsarbete utförts i samband med att planteringar har gjorts om till mer underhållsvänliga ytor.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marina Kolak	Ordförande	2023
Martin Christiansson	Sekreterare	2024
Lisbeth Norén	Ledamot	2023
Vesna Mehic	Ledamot	2024
Lena Dahlin	Vice ordförande	2023
Patrick Hänsel	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacek Szustak	Suppleant	2023
Marinko Juric	Suppleant	2024
Sizar Khadida	Suppleant	2023
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Senka Hadzimujic	Förtroendevald revisor	2023
Yvonne Ekström	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Ekström	Valberedning	2023
Lars-Ingvar Dunér	Valberedning	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Justering har gjorts i avskrivning av byggnad så att avskrivning av byggnad historiskt samt avskrivning byggnad efter uppskrivning harmoniserar med kvarvarade uppskrivning. Denna justering påverkar årets resultat positivt med 667 018kr.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 495 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 504 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 567 kr/m²/år.

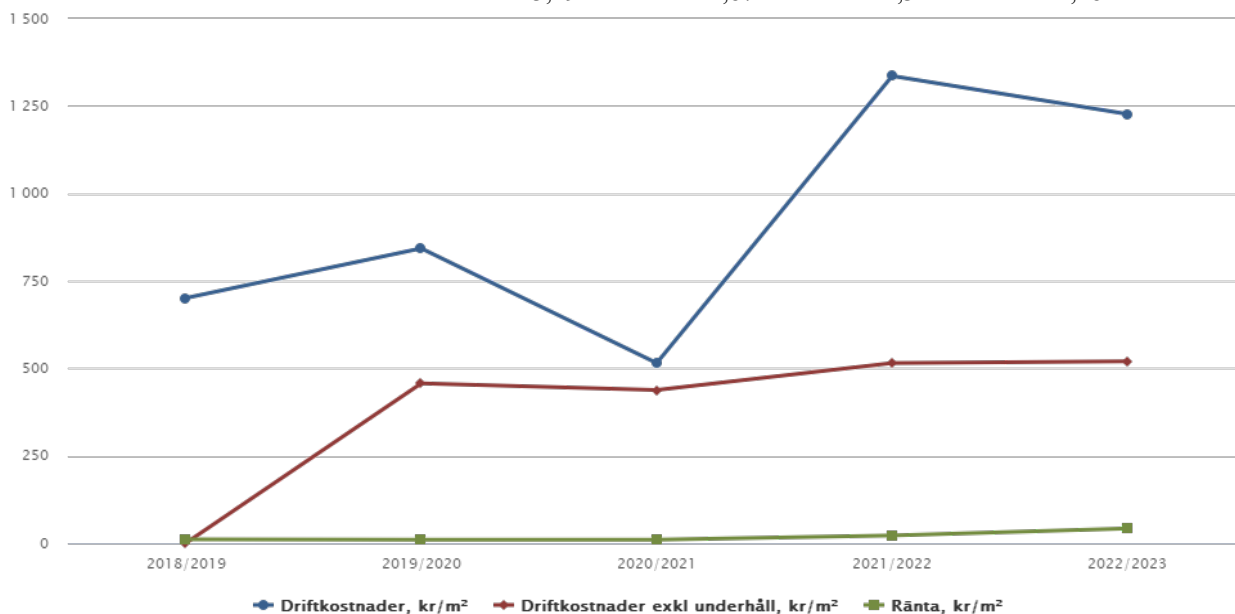
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 41 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	18 888	18 588	17 865	18 224	17 769
Resultat efter finansiella poster	-19 464	-20 734	-2 947	-7 889	-5 090
Årets resultat	-19 464	-20 734	-2 947	-8 051	-5 090
Resultat exklusive avskrivningar	-17 091	-17 710	64	-7 055	-3 843
Balansomslutning	127 008	125 557	116 238	118 400	27 496
Kassaflöde, indirekt metod (kr)	2 465 468	12 120 109	324 011	-8 091 067	5 601 799
Soliditet %	38	54	76	76	-7
Likviditet %	246	276	131	142	247
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	567	556	544	532	521
Bränsletillägg, kr/m ²	114	114	114	114	114
Driftkostnader, kr/m ²	1 227	1 336	515	843	701
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	520	515	438	457	0
Ränta, kr/m ²	42	22	10	10	11
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	466	244	370
Lån, kr/m ²	2 816	2 058	942	970	998

Skuldkvot % 3,49 2,87 1,32 1,28 1,41



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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 436 835	96 000 000	0	-10 395 049	-20 733 757
Disposition enl. årsstämmobeslut				-20 733 757	20 733 757
Reservering underhållsfond			8 305 000	-8 305 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-8 305 000	8 305 000	
Överföring från uppskrivningsfonden		-2 000 000		2 000 000	
Årets resultat					-19 463 971
Vid årets slut	2 436 835	94 000 000	0	-29 128 806	-19 463 971

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 128 806
Årets resultat	-19 463 971
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-8 305 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 305 000
Summa	-48 592 777

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 48 592 777

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 887 838	18 588 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 044 288	3 079 534
Summa rörelseintäkter		20 932 126	21 667 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-31 842 527	-34 681 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 481 757	-3 074 377
Personalkostnader	Not 6	-419 053	-863 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 372 606	-3 023 623
Summa rörelsekostnader		-39 115 943	-41 643 633
Rörelseresultat		-18 183 817	-19 976 071
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 450	88 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	185 895	67 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 484 499	-913 340
Summa finansiella poster		-1 280 154	-757 686
Resultat efter finansiella poster		-19 463 971	-20 733 757
Årets resultat		-19 463 971	-20 733 757



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	104 080 999	106 442 604
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	168 999	0
Summa materiella anläggningstillgångar		104 249 998	106 442 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	922 500	922 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		922 500	922 500
Summa anläggningstillgångar		105 172 498	107 365 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	14 184	6 162
Övriga fordringar	Not 15	174 680	46 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 423 440	1 380 516
Summa kortfristiga fordringar		2 612 304	1 433 628
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	19 223 501	16 758 032
Summa kassa och bank		19 223 501	16 758 032
Summa omsättningstillgångar		21 835 805	18 191 660
Summa tillgångar		127 008 303	125 556 764



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 436 835	2 436 835
Uppskrivningsfond		94 000 000	96 000 000
Summa bundet eget kapital		96 436 835	98 436 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 128 806	-10 395 049
Årets resultat		-19 463 971	-20 733 757
Summa fritt eget kapital		-48 592 777	-31 128 806
Summa eget kapital		47 844 058	67 308 029
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 500 000	39 112 500
Summa långfristiga skulder		28 500 000	39 112 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 599 100	14 324 000
Leverantörsskulder	Not 19	2 997 492	2 461 766
Skatteskulder	Not 20	0	-137 920
Övriga skulder	Not 21	0	212 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 067 654	2 276 303
Summa kortfristiga skulder		50 664 245	19 136 235
Summa eget kapital och skulder		127 008 303	125 556 764



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-19 463 971	-20 733 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 372 606	3 023 623
Skatt som belastar årets resultat	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 091 366	-17 710 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 178 676	-222 714
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 252 910	1 062 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 017 132	-16 869 891
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-180 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-180 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	19 662 600	28 990 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 662 600	28 990 000
Årets kassaflöde	2 465 468	12 120 109
Likvidamedel vid årets början	16 758 032	4 637 923
Likvidamedel vid årets slut	19 223 500	16 758 032
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	50
Fönsterbyten	Linjär	67
Staket, Cykelgarage (2005)	Linjär	20
Bredbandsinstallation (2008)	Linjär	10
Stambyte vattenledningar, del som avser förbättring (2010)	Linjär	40
Matavfallstankar (2015)	Linjär	25
Lås & bokningssystem med taggar (2016)	Linjär	10
Inventarier, fastighetsinventarier	Linjär	5
Billaddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 627 272	14 343 733
Hyror, bostäder	69 288	69 288
Hyror, lokaler	107 160	68 375
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	441 150	440 860
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 730	-21 665
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-44 444	-38 439
Bränsleavgifter, bostäder	2 953 428	2 953 428
Elavgifter	748 414	749 848
Sophämtningsavgifter	0	1 000
Summa nettoomsättning	18 887 838	18 588 028

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	779 640	480 040
Övriga lokalintäkter	6 400	400
Övriga ersättningar	104 693	103 802
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Erhållna statliga bidrag	60 000	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	13 181
Övriga erhållna bidrag	1 033 369	2 381 248
Övriga rörelseintäkter	60 187	100 868
Summa övriga rörelseintäkter	2 044 288	3 079 534

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-18 355 328	-21 307 838
Reparationer	-1 464 489	-2 014 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-661 024	-631 904
Tomträttsavgäld	-1 161 359	-1 162 120
Försäkringspremier	-379 697	-347 938
Kabel- och digital-TV	-952 115	-693 795
Återbäring från Riksbyggen	45 500	26 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 250	-39 294
Serviceavtal	-10 922	-5 950
Obligatoriska besiktningar	-15 782	-22 944
Bevakningskostnader	-1 181	0
Snö- och halkbekämpning	-90 493	-49 809
Statuskontroll	-60 930	-37 600
Förbrukningsinventarier	-167 730	-122 727
Fordons- och maskinkostnader	-22 166	-44 928
Vatten	-1 354 750	-1 185 280
Fastighetsel	-3 551 706	-2 094 274



Uppvärmning	-1 969 037	-2 299 896
Sophantering och återvinning	-852 569	-788 555
Förvaltningsarvode drift	-815 499	-1 858 385
Summa driftskostnader	-31 842 527	-34 681 635

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-4 123 036	-2 600 332
Hyra inventarier & verktyg	-9 301	-29 668
IT-kostnader	0	-2 059
Företagsförsäkringar	-1 142	-1 103
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-138 148	-198 786
Kreditupplysningar	-4 976	-7 123
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-87 801	-78 050
Kontorsmateriel	-16 758	-31 950
Telefon och porto	-40 937	-52 960
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-169
Medlems- och föreningsavgifter	-17 472	-17 472
Bankkostnader	-8 320	-3 030
Advokat och rättegångskostnader	0	-16 875
Övriga externa kostnader	-1 367	-11 302
Summa övriga externa kostnader	-4 481 757	-3 074 377

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-224 406
Uttagsskatt	0	-194 637
Styrelsearvoden	-230 000	-266 340
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 200	-30 400
Övriga kostnadsersättningar	-48 000	-12 000
Pensionskostnader	7 968	-31 219
Övriga personalkostnader	-12 225	-29 267
Sociala kostnader	-94 596	-75 728
Summa personalkostnader	-419 053	-863 998

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 631 763	-2 293 780
Avskrivning Markanläggningar	-30 851	-30 851
Avskrivningar tillkommande utgifter	-698 992	-698 992
Avskrivning Installationer	-11 001	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 372 606	-3 023 623



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 10kr/andel.	18 450	88 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 450	88 560
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB och Swedbank	182 393	66 069
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	427	1 024
Övriga ränteintäkter	3 074	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	185 895	67 093
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 095 559	-582 083
Övriga räntekostnader	0	-324
Övriga finansiella kostnader	-388 940	-330 933
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 484 499	-913 340
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 689 015	14 689 015
Uppskrivning byggnad	100 000 000	100 000 000
Tillkommande utgifter	45 629 976	45 629 976
Markanläggning	617 019	617 019
	160 936 010	160 936 010
Årets anskaffningar		
Summa årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	160 936 010	160 936 010
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 057 252	-16 763 472
Tillkommande utgifter	-35 387 306	-34 688 315
Markanläggningar	-48 847	-17 996
	-54 493 405	-51 469 783
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader (återl 662018kr i UB fel i tidigare år)	-1 626 763	-2 293 780
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-698 992	-698 992
Årets avskrivning markanläggningar	-30 851	-30 851
	-2 367 606	-3 023 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 855 011	-54 493 406



Restvärde enligt plan vid årets slut	103 418 981	106 442 604
Varav		
Byggnader	94 000 000	95 631 763
Anslutningsavgifter	9 543 678	10 242 669
Markanläggningar	537 321	568 172
Taxeringsvärden		
Bostäder	270 000 000	266 000 000
Totalt taxeringsvärde	270 000 000	266 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>204 000 000</i>	<i>194 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 916 184	1 916 184
	1 916 184	1 916 184
Årets anskaffningar		
Installationer	180 000	
	180 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 096 184	1 916 184
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 916 184	-1 916 184
	-1 916 184	-1 916 184
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 001	
	-11 001	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 916 184	-1 916 184
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 916 184	-1 916 184
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 999	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	168 999	
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2023-08-31	2022-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 1845st a 500kr/st	922 500	922 500
Summa andelar i intresseföretag	922 500	922 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 184	6 162
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 184	6 162

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	50 024	46 950
Skattefordringar	112 705	0
Momsfordringar	11 951	0
Summa övriga fordringar	174 680	46 950

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	127 465	60 484
Förutbetalda försäkringspremier	131 445	117 377
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 365 833	350 536
Förutbetald renhållning	0	57 741
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 073	85 476
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333 506	321 783
Förutbetald tomträtsavgäld	387 119	387 119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 423 440	1 380 516

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	14 638 992	14 035 051
Transaktionskonto	4 584 509	2 722 981
Summa kassa och bank	19 223 501	16 758 032

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	73 099 100	53 436 500
Lån som skall omsättas nästa år	-42 729 200	-13 074 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 869 900	-1 249 900
Långfristig skuld vid årets slut	28 500 000	39 112 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-09-23	3 391 500,00	-3 391 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,90%	2023-09-28	0,00	3 391 500,00	337 500,00	3 054 000,00
SWEDBANK	4,22%	2023-09-28	9 995 000,00	0,00	199 900,00	9 795 100,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-06-01	10 350 000,00	0,00	200 000,00	10 150 000,00
SWEDBANK	4,35%	2024-06-28	0,00	21 000 000,00	0,00	21 000 000,00
SWEDBANK	1,40%	2031-11-25	29 700 000,00	0,00	600 000,00	29 100 000,00
Summa			53 436 500,00	21 000 000,00	1 337 400,00	73 099 100,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 869 900kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 42 729 200 kr till betalning kommande år. Resterande skuld 28 500 000 kr förfaller till betalning bortom 5 år från balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	2 895 948	1 585 639
Ej reskontraförda leverantörsskulder	101 544	876 127
Summa leverantörsskulder	2 997 492	2 461 766

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	0	631 904
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	3 905
Debiterad preliminärskatt	0	-773 729
Summa skatteskulder	0	-137 920

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	0	212 086
Summa övriga skulder	0	212 086

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	313 382	101 275
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 287	2 521
Upplupna elkostnader	220 648	190 757
Upplupna vattenavgifter	367 710	0
Upplupna värmekostnader	110 427	57 007
Upplupna kostnader för renhållning	62 596	49 160
Upplupna revisionsarvoden	18 750	20 000
Upplupna styrelsearvoden	289 124	221 048
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 400	44 618
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 626 329	1 589 916
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 067 654	2 276 303

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	75 265 000	40 491 340

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marina Kolak

Martin Christiansson

Lisbeth Norén

Vesna Mehic

Lena Dahlin

Patrick Hänsel

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Yvonne Ekström
Förtroendevald revisor

Senka Hadzimujic
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504159115

Dokument

BRF Malmöhus 11 Årsredovisning 20222023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-11-06 14:11:48 CET (+0100) av Ulf
Andersson (UA)
Färdigställt 2023-11-08 09:23:47 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Marina Kolak (MK)
BRF Malmöhus 11
marina.kolak@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARINA KOLAK"
Signerade 2023-11-06 14:13:38 CET (+0100)

Lisbeth Norén (LN)
BRF Malmöhus 11
lisbeth.noren@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISBETH NORÉN"
Signerade 2023-11-07 13:28:39 CET (+0100)

Lena Dahlin (LD)
BRF Malmöhus 11
lenadahlin45@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA DAHLIN"
Signerade 2023-11-06 16:22:04 CET (+0100)

Martin Christiansson (MC)
BRF Malmöhus 11
martin.christiansson@skane.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN CHRISTIANSSON"
Signerade 2023-11-06 14:18:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504159115

Vesna Mehic (VM)
BRF Malmöhus 11
vesnaelvira@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VESNA MEHIC"
Signerade 2023-11-06 19:41:10 CET (+0100)

Patrick Hänsel (PH)
Riksbyggen
patrik.hansel@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRICK HÄNSEL"
Signerade 2023-11-06 14:56:23 CET (+0100)

Yvonne Ekström (YE)
Förtroendevald revisor
yvonne.ekstrom1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE LOUISE ANN-MARIE EKSTRÖM"
Signerade 2023-11-08 08:58:00 CET (+0100)

Senka Hadzimujic (SH)
Förtroendevald revisor
senka.hadzimujic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SENKA HADZIMUJIC"
Signerade 2023-11-07 14:23:25 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2023-11-08 09:23:47 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504159115

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>



Brf Malmöhus 11, org nr:746000-8217

Till revisor Håkan Ekstrand

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision Brf Malmöhus 11s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2023-08-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse följande:

Finansiella rapporter

1. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi enligt de normer som gäller i årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Eventuella närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter räkenskapsåret slut som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.
6. Föreningens underhållsplan är uppdaterad, rimlig beaktat fastighetens skick och ligger till grund för avsättningsbehovet i resultatdispositionen samt följer föreningens stadgar i övrigt.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - kopior på protokoll från samtliga styrelsemöten och föreningsstämmor.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
3. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
4. Vi har lämnat all information till dig om påstådda, misstänkta eller kända oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, medlemmar, tillsynsmyndigheter eller andra.
5. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Styrelsen har i sitt arbete beaktat de enskilda styrelsemedlemmarnas närstående relationer i förhållande till föreningens intresse och eventuell jävsproblematik.
6. Vi har bedömt föreningens möjlighet för fortsatt drift och ser inga hinder för detta de närmaste 12-18 månaderna.

Malmö, datum enligt digital signatur.

Marina Kolak
Ordförande

Verifikat

Transaktion 09222115557504161206

Dokument

Uttalande till revisorn

Huvuddokument

1 sida

Startades 2023-11-06 14:14:02 CET (+0100) av Ulf

Andersson (UA)

Färdigställt 2023-11-06 14:14:36 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA)

Riksbyggen

ulf.andersson@riksbyggen.se

+46 767 679394

Signerare

Marina Kolak (MK)

BRF Malmöhus 11

marina.kolak@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARINA KOLAK"

Signerade 2023-11-06 14:14:36 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>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 11 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

