

Årsredovisning

RBF Malmöhus 23
Org nr: 746001-0437

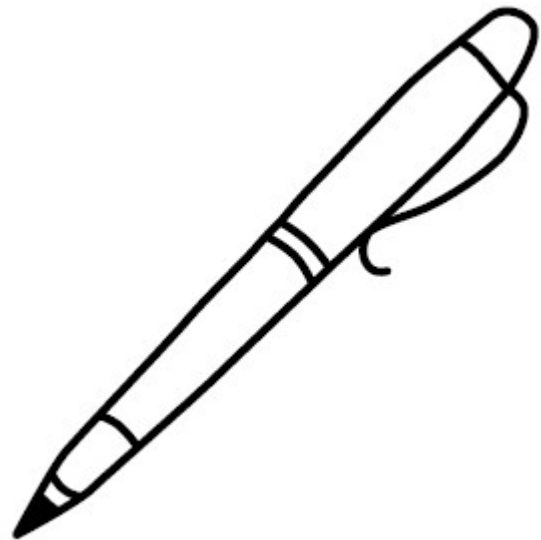
2022-09-01 – 2023-08-31



Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har följande skett i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 23:

1. OVK, kanalrensning
2. Ny stigarledning, Serenadgatan 27
3. Hylén & Kjellander VVS avslutat stambyte av tappvatten på ADV
4. MS Bygg, fasadrenovering höghusen
5. Installerat brandlam i garage G1 och G2
6. Ny lekplats samt multiarena
7. Nya tvättmaskiner och torktumlare
8. Statuskontroll av lgh
9. Installerat laddstationer för elbilar
10. Ommålning av P-platser
11. Presto besiktigat och uppdaterat skyddsrum
12. Postnord har installerat paketboxar vid Matöppet
13. Repipe har påbörjat relining i höghusen



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

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

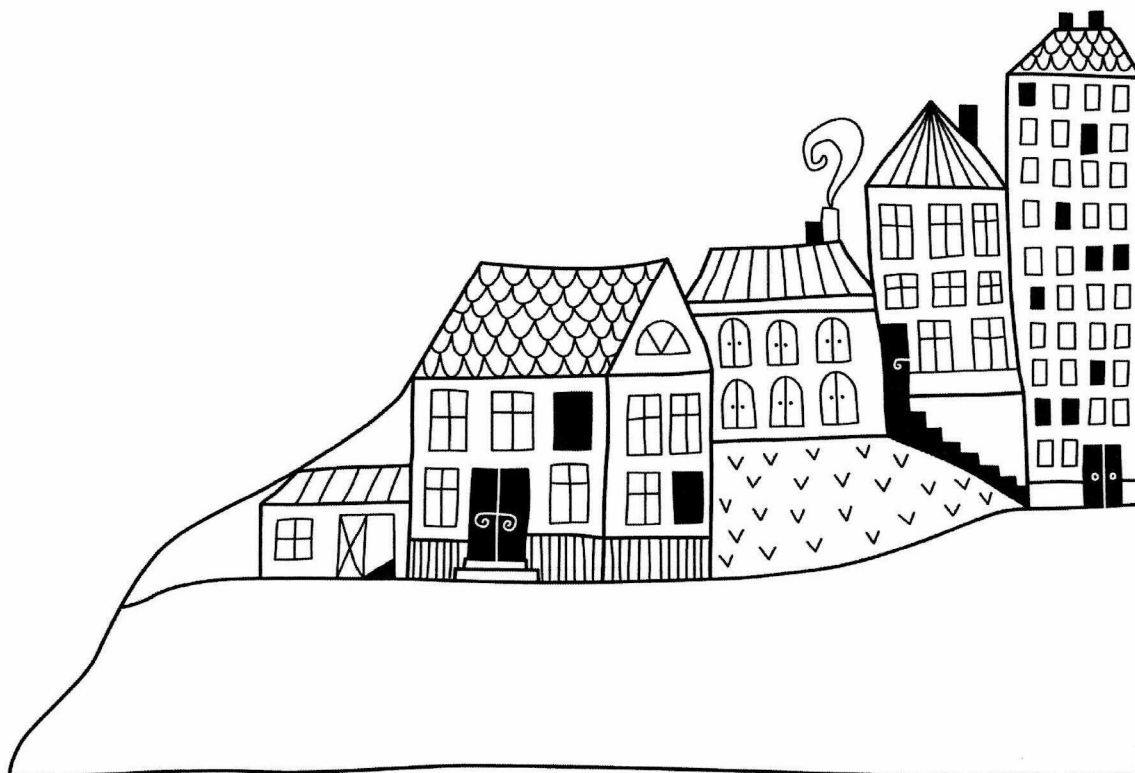
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus
23 får härmed avge årsredovisning för
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 1969-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

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

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

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

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

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	337	311

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

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

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

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

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

Investeringar

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

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

Styrelse

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

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

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 749 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 80 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 74 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 755 personer.

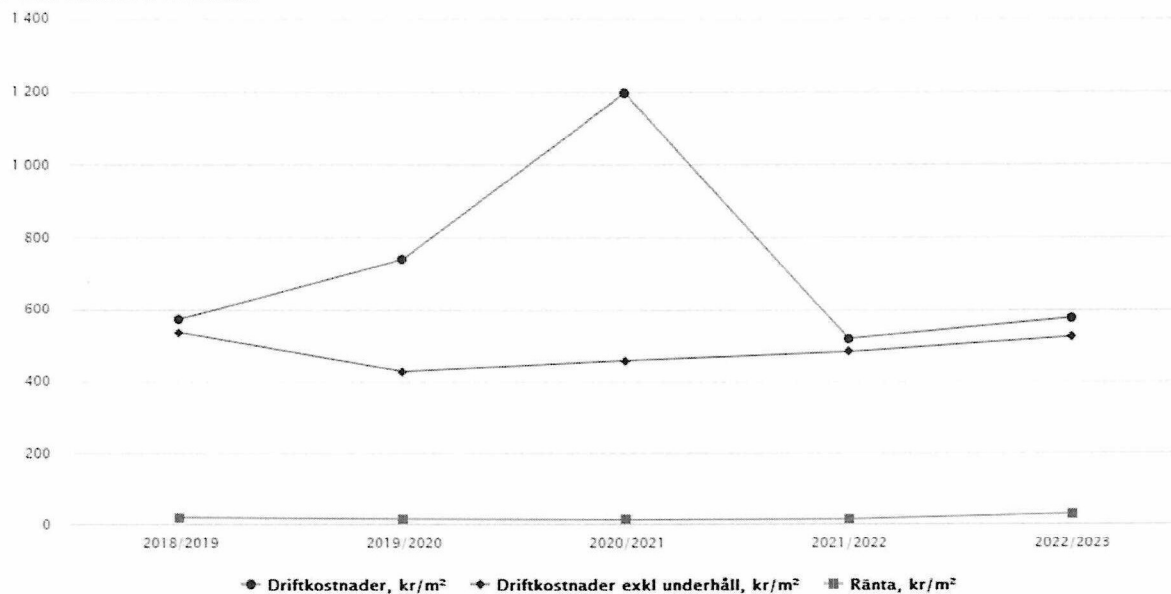
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt



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

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

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

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	42 147 350	40 668 509
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 140 817	1 786 970
Summa rörelseintäkter		45 288 167	42 455 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-31 045 796	-27 109 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 865 958	-1 204 030
Personalkostnader	Not 6	-269 845	-262 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 950 853	-1 803 544
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-6 018 006	0
Summa rörelsekostnader		-42 150 458	-30 378 897
Rörelseresultat		3 137 709	12 076 582
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	5 900	28 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	141 182	12 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 456 379	-1 061 169
Summa finansiella poster		-1 309 297	-1 019 869
Resultat efter finansiella poster		1 828 411	11 056 713
Årets resultat		1 828 411	11 056 713

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

K3 tillämpas för första gången

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

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

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	32 809 091	31 747 362
Hyror, bostäder	360	360
Hyror, lokaler	326 582	329 155
Hyror, garage	1 098 227	1 097 102
Hyror, p-platser	424 940	423 200
Hyror, övriga	289 976	278 026
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 926	-22 146
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 202	-35 852
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 250	-18 750
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 756	-3 756
Bränsleavgifter, bostäder	5 689 838	5 689 142
Elavgifter	1 598 470	1 184 666
Summa nettoomsättning	42 147 350	40 668 509

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftskostnader

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

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader

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

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

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

Not 8 Övriga rörelsekostnader

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

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

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

Varav

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

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

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

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

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

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

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

Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	295 000	295 000
Summa andra långfristiga fordringar	295 000	295 000

Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar

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

Not 18 Övriga fordringar

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

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 20 Kassa och bank

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

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Tabellen nedan anges i hela kronor.

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

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

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	74 467 000	74 467 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

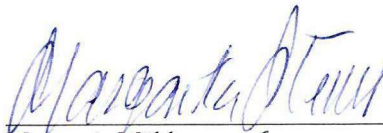
Styrelsens underskrifter

2024-02-13

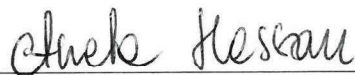
Ort och datum



Iuliana Lakatos



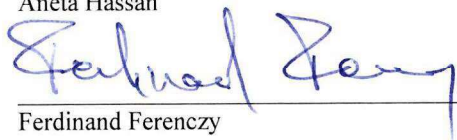
Margareta Mühl



Aneta Hassan



Manne Cheikha



Ferdinand Ferenczy



Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-14

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Gabriella Aluuan
Föreningsvald revisor

Riksbyggen Brf Malmöhus 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Malmöhus 23 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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