

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 12
Org nr: 746000-8134

2023-09-01 – 2024-08-31



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

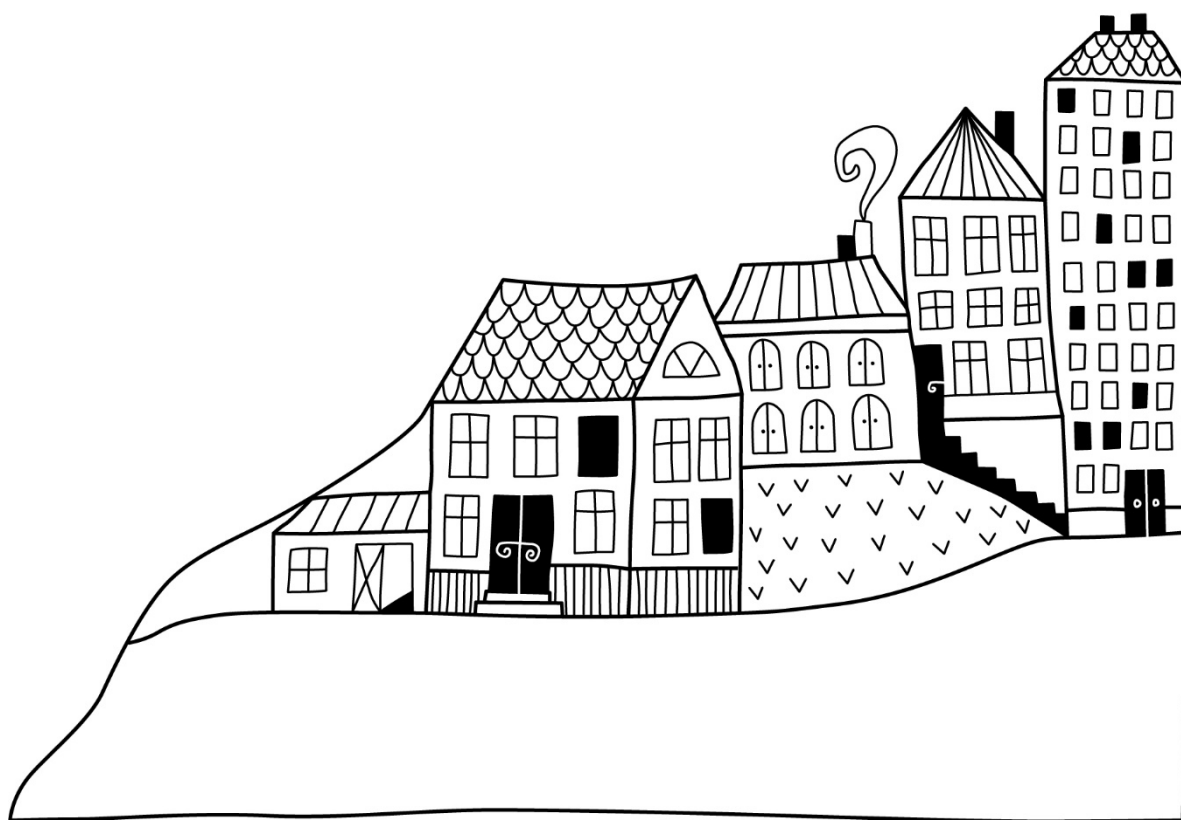
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 12
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 10%. Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 194 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 324 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Humanistgatan och Munkhättegatan 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 Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 1 079 826 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k	25	
2 r.o.k	130	
3 r.o.k	104	
4 r.o.k	40	
5 r.o.k	24	
>5 r.o.k	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler/förråd	29	
P-platser	258	



Area:	
Total tomtarea	22 227 m ²
Bostäder bostadsrätt	23 046 m ²
Total bostadsarea	23 046 m ²
Lokaler hyresrätt	153 m ²
Total lokalarea	153 m ²
Taxeringsvärde:	
Årets taxeringsvärde	242 189 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 189 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 791 tkr och planerat underhåll för 998 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 31 januari 2024 visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 5 783 tkr på evig sikt. Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 5 783 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Utbyte av kall/varmvattenstammar	2011/2012	
Radiatorer	2012/2013	
Hissar	2015/2016	
Gemensamma utrymmen	2015/2016	
Installationer	2015/2016	
Porttelefon	2016/2017	
Hissar	2016/2017	
Markytor	2016/2017	
Övriga utgifter	2016/2017	
Tvättstugor	2017/2018	
El och VVS	2017/2018	
Fasader	2021/2022	
Gemensamma utrymme	2021/2022	
Installationer	2021/2022	
Huskropp utvändigt	2021/2022	
Markytor	2021/2022	
Tvättstuga	2022/2023	
Installation portsystem	2022/2023	
Huskropp utvändigt	2022/2023	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Golvbrunnar i lägenheter	10 662
Byte tvättmaskin	58 938
Armaturer och stolpbelysning	122 992
Passagesystem	646 000
Uppgradering nödtelefoner i hissar	159 750



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Johansson	Ordförande	2024
Aadrian Hemdrup	Sekreterare	2025
Ingrid Eriksson	Ledamot	2025
Sonya Bredmark	Ledamot	2025
Natalie Gavrilovic	Ledamot	2024
Emila Ardestani	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Admir Crnkic	Suppleant	2024
Lars Svensson	Suppleant	2024
Niclas Lam	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Tom Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Karlsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Ingner, sammankallande	2024
Pablo Quidos	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 392 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 391 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	18 271	17 127	16 354	16 137	15 887
Rörelsens intäkter	19 838	19 253	17 753	17 535	17 478
Resultat efter finansiella poster*	2 009	2 514	-6 589	-11 749	-17 786
Årets resultat	2 009	2 517	-6 589	-11 749	-17 786
Resultat exkl avskrivningar	3 194	3 702	-5 404	-10 587	-16 432
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 589	-1 573	-10 402	-15 585	-21 691
Balansomslutning	35 733	40 424	40 324	49 491	48 604
Årets kassaflöde	-3 614	1 888	-8 758	1 670	-6 540
Soliditet %*	-88	-83	-89	-59	-36
Likviditet %	10	41	64	304	353
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	97	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	821	774	747	736	725
Driftkostnader kr/kvm	500	488	814	1 012	1 253
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	457	417	388	361	359
Energikostnad kr/kvm*	277	260	233	208	202
Underhållsfond kr/kvm	363	156	0	0	252
Reservering till underhållsfond kr/kvm	249	227	215	215	227
Sparande kr/kvm*	181	231	193	194	186
Ränta kr/kvm	77	40	32	34	29
Skuldsättning kr/kvm*	2 776	3 074	3 166	3 272	2 709
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 794	3 095	3 187	3 294	2 727
Räntekänslighet %*	3,4	4,0	4,3	4,5	3,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 980	1 445 924	3 629 124	-42 575 272	2 517 469
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 517 469	-2 517 469
Reservering underhållsfond			5 783 000	-5 783 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-998 342	998 342	
Årets resultat					2 009 430
Vid årets slut	1 489 980	1 445 924	8 413 782	-44 842 461	2 009 430

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-40 057 803
Årets resultat	2 009 430
Årets fondreservering enligt stadgarna	-5 783 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	998 342
Summa	-42 833 031

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 42 833 031

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 270 635	17 126 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 567 141	2 126 175
Summa rörelseintäkter		19 837 776	19 252 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 592 302	-11 315 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 268 925	-3 117 959
Personalkostnader	Not 6	-342 855	-323 664
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 184 834	-1 184 834
Summa rörelsekostnader		-16 388 916	-15 940 151
Rörelseresultat		3 448 860	3 312 528
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	385 766	168 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 825 196	-972 840
Summa finansiella poster		-1 439 430	-795 059
Resultat efter finansiella poster		2 009 430	2 517 469
Årets resultat		2 009 430	2 517 469



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 520 716	24 674 652
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	208 562	239 460
Summa materiella anläggningstillgångar		23 729 278	24 914 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	486 000	486 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		486 000	486 000
Summa anläggningstillgångar		24 215 278	25 400 112
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	75 884	13 879
Övriga fordringar	Not 16	786 995	779 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	990 489	951 552
Summa kortfristiga fordringar		1 853 368	1 745 341
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 664 487	13 278 200
Summa kassa och bank		4 664 487	13 278 200
Summa omsättningstillgångar		11 517 855	15 023 541
Summa tillgångar		35 733 134	40 423 653



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 935 904	2 935 904
Fond för yttre underhåll		8 413 782	3 629 124
Summa bundet eget kapital		11 349 686	6 565 028
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-44 842 461	-42 575 272
Årets resultat		2 009 430	2 517 469
Summa fritt eget kapital		-42 833 031	-40 057 803
Summa eget kapital		-31 483 345	-33 492 775
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	22 810 266	36 859 170
Summa långfristiga skulder		22 810 266	36 859 170
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	41 582 404	34 460 276
Leverantörsskulder	Not 21	402 694	277 921
Övriga skulder	Not 22	0	-22 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 421 115	2 341 468
Summa kortfristiga skulder		44 406 213	37 057 258
Summa eget kapital och skulder		35 733 134	40 423 653



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 448 860	3 309 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 184 834	1 184 834
	4 633 694	4 494 124
Erhållen ränta	372 638	85 431
Erlagd ränta	-1 754 408	-920 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 251 924	3 659 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-94 899	695 082
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	156 039	-351 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 313 064	4 003 183
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-6 926 776	-2 118 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 926 776	-2 118 776
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 613 712	1 884 407
Likvida medel vid årets början	13 278 200	11 390 555
Likvida medel vid årets slut *	9 664 487	13 274 962
Kassa och Bank BR	9 664 487	13 278 200

- I saldo för likvida medel vid årets slut ingår 5 mkr som är klassificerat som kortfristig placering i balansräkningen. Detta anses vara likvida medel.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	102
Förbättringsarbete	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder *	13 579 539	12 958 017
Hyrer, lokaler	116 620	115 076
Hyrer, p-platser	572 754	510 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-75 736	-76 810
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 545	-4 070
Rabatter	0	-250
Bränsleavgifter, bostäder	2 728 236	2 729 369
Elavgifter	1 359 767	894 332
Summa nettoomsättning	18 270 635	17 126 504

* i avgiften ingår vatten, fiberanslutning internet, TVutbud.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	5 000	7 000
Balkonginglasning	1 263 576	1 263 902
Övriga ersättningar	101 207	61 887
Fakturerade kostnader	0	22 416
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-12
Erhållna statliga bidrag	0	706 903
Övriga rörelseintäkter	122 576	22 101
Försäkringsersättningar	74 797	41 978
Summa övriga rörelseintäkter	1 567 141	2 126 175

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-998 342	-1 645 876
Reparationer	-791 400	-396 535
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-530 010	-516 726
Tomträttsavgäld	-1 079 826	-1 079 826
Arrendeavgifter	-65 445	-60 857
Försäkringspremier	-396 035	-336 962
Kabel- och digital-TV	-490 763	-467 641
Återbäring från Riksbyggen	3 000	26 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-104 126	-28 251
Serviceavtal	-5 504	-22 130
Obligatoriska besiktningar	-35 749	-12 552
Bevakningskostnader	-42 080	-49 322
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-76 125
Snö- och halkbekämpning	-1 726	-1 113
Förbrukningsinventarier	-37 031	-26 024
Fordons- och maskinkostnader	-3 488	-3 248
Vatten	-1 236 978	-1 058 341
Fastighetsel	-1 885 587	-1 949 295
Uppvärmning	-3 302 347	-3 015 614
Sophantering och återvinning	-307 721	-303 016
Förvaltningsarvode drift	-281 145	-292 758
Summa driftskostnader	-11 592 302	-11 315 313



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 030 085	-2 903 935
Lokalkostnader	-6 900	-4 590
Hyra inventarier & verktyg	0	-1 687
IT-kostnader	0	-2 840
Arvode, yrkesrevisorer	-41 250	-32 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 360	-42 454
Kreditupplysningar	-20 846	-6 980
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 255	-49 781
Representation	0	-442
Kontorsmateriel	-65 406	-13 103
Telefon och porto	-5 841	-1 869
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	0	-38 606
Bankkostnader	-8 375	-5 711
Övriga externa kostnader	0	-353
Summa övriga externa kostnader	-3 268 925	-3 117 959

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Styrelsearvoden	-261 750	-248 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 600	-6 000
Övriga personalkostnader	-11 950	-8 150
Sociala kostnader	-58 055	-55 464
Summa personalkostnader	-342 855	-323 664

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-133 034	-133 034
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 020 902	-1 020 902
Avskrivning Installationer	-30 898	-30 898
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 184 834	-1 184 834

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 0 kr/andel (10kr/andel)	0	9 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	207 517	167 848
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	157 438	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	442	213
Övriga ränteintäkter, Skattekonto	20 369	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	385 766	168 061

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 789 822	-936 595
Övriga finansiella kostnader	-35 374	-36 245
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 825 196	-972 840

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 613 782	13 613 782
Tillkommande utgifter	44 920 192	44 920 192
	58 533 974	58 533 974
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 533 974	58 533 974

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 292 167	-8 159 134
Tillkommande utgifter	-25 567 155	-24 546 253
	-33 859 322	-32 705 387

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-133 034	-133 034
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 020 902	-1 020 902
	-1 153 936	-1 153 936

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-35 013 258	-33 859 323
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	5 188 582	5 321 615
Tillkommande utgifter	18 332 135	19 353 037

Taxeringsvärden

Bostäder	242 000 000	242 000 000
Lokaler	189 000	189 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	238 245 000	238 245 000
<i>varav byggnader</i>	<i>182 189 000</i>	<i>182 189 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Föreningen har inga sådana tillgångar.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
--	------------	------------

Vid årets början

Maskiner och inventarier	1 777 218	1 777 218
Installationer	308 981	308 981

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

2 086 199 **2 086 199**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-1 777 218	-1 777 218
Installationer	-69 521	-38 623

-1 846 739 **-1 815 841**

Årets avskrivningar

Installationer	-30 898	-30 898
----------------	---------	---------

Summa årets avskrivningar

-30 898 **-30 898**

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 877 637 **-1 846 739**

Restvärde enligt plan vid årets slut

208 562 **239 460**

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	208 562	239 460

Not 14 Andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
--	------------	------------

Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 972 st, 500 kr/st	486 000	486 000
--	---------	---------

Summa andelar i intresseföretag

486 000 **486 000**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
--	------------	------------

Avgifts- och hyresfordringar	40 801	6 433
Kundfordringar	35 083	7 446

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

75 884 **13 879**



Not 16 Övriga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	116 108	129 392
Skattekonto	670 887	650 518
Summa övriga fordringar	786 995	779 910
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	128 105	114 977
Förutbetalda försäkringspremier	139 839	116 481
Förutbetalda driftkostnader	10 995	9 570
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 858	245 804
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 523	83 787
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 227	20 991
Förutbetald tomträttsavgäld	359 942	359 942
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	990 489	951 552
Not 18 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Kortfristiga placeringar, SBAB 2024-11-22, 3,90% i ränta	5 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	5 000 000	0
Not 19 Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	6 710	2 725
Bankmedel, Swedbank och SBAB	2 081 444	7 724 516
Transaktionskonto, Swedbank	2 576 333	5 550 959
Summa kassa och bank	4 664 487	13 278 200



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	64 392 670	71 319 446
Nästa års lån för omsättning	-40 001 700	-32 818 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 580 704	-1 641 776
Långfristig skuld vid årets slut	22 810 266	36 859 170

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-07-30	5 728 000,00	0,00	5 728 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-01-30	8 950 000,00	0,00	300 000,00	8 650 000,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2025-03-30	13 200 000,00	0,00	0,00	13 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	5 430 664,00	0,00	178 964,00	5 251 700,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	1 639 782,00	0,00	33 812,00	1 605 970,00
SWEDBANK	0,75%	2026-01-23	3 572 500,00	0,00	116 000,00	3 456 500,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-04-30	5 456 000,00	0,00	0,00	5 456 000,00
SEB	0,91%	2027-12-28	14 337 500,00	0,00	465 000,00	13 872 500,00
STADSHYPOTEK	4,77%	2024-09-01	13 005 000,00	0,00	105 000,00	12 900 000,00
Summa			71 319 446,00	0,00	6 926 776,00	64 392 670,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 580 704 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningens skuld 5 år efter 2024-08-31 är 56 489 150 kr. Föreningens skuld som förfaller efter 5 år är således 6 322 816 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om totalt 40 001 700 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Ett av lånen är omförhandlade dagen efter bokslutsdagen till ny ränta och bindningstid. Se tabellen ovan.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	177 845	260 981
Ej reskontraförda leverantörsskulder	224 849	16 940
Summa leverantörsskulder	402 694	277 921

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	0	-22 407
Summa övriga skulder	0	-22 407

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	239 845	169 057
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	341
Upplupna elkostnader	154 834	165 240
Upplupna vattenavgifter	291 571	280 000
Upplupna värmekostnader	126 299	129 174
Upplupna kostnader för renhållning	7 064	49 809
Upplupna revisionsarvoden	35 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 894	24 089
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 542 608	1 498 758
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 421 115	2 341 468

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	83 962 000	83 962 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö enligt datum för digitala underskrifter.

Leif Johansson
Ordförande

Aadrian Hemdrup

Sonya Bredmark

Ingrid Eriksson

Emila Ardestani

Natalie Gavrilovic

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital underskrift.

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Tom Nilsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530083298

Dokument

BRF Malmöhus 12 Årsredovisning 20240831
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-10-23 14:54:18 CEST (+0200) av Ulf
Andersson (UA)
Färdigställt 2024-10-24 13:27:18 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Leif Johansson (LJ)
BRF Malmöhus nr 12



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
JOHANSSON"
Signerade 2024-10-23 17:51:24 CEST (+0200)

Aadrian Hemdrup (AH)
BRF Malmöhus nr 12



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Aadrian Hemdrup"
Signerade 2024-10-23 15:54:18 CEST (+0200)

Sonya Bredmark (SB)
BRF Malmöhus nr 12



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SONYA BREDMARK"
Signerade 2024-10-23 18:48:32 CEST (+0200)

Ingrid Eriksson (IE)
BRF Malmöhus nr 12



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID ERIKSSON"
Signerade 2024-10-23 18:04:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557530083298

Emila Ardestani (EA)
Riksbyggen
Emila.Ardestani@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMILA ARDESTANI"
Signerade 2024-10-23 15:16:41 CEST (+0200)*

Natalie Gavrilovic (NG)
BRF Malmöhus nr 12



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NATALIE GAVRILOVIC"
Signerade 2024-10-23 16:56:08 CEST (+0200)*

Tom Nilsson (TN)
Förtroendevald revisor



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM
NILSSON"
Signerade 2024-10-23 23:53:28 CEST (+0200)*

Tanja Jörgensen (TJ)
EY
tanja.jorgensen@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-10-24 13:27:18 CEST (+0200)*

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 12, org.nr 746000-8134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 12 för år 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 12 för år 2023-09-01 till 2024-08-31 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 revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Tom Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530086372

Dokument

Revisionsberättelse Brf Malmöhus 12
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-10-23 15:04:48 CEST (+0200) av Ulf Andersson (UA)
Färdigställt 2024-10-24 13:27:43 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Tom Nilsson (TN)
Förtroendevald revisor



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM NILSSON"
Signerade 2024-10-23 15:16:14 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
EY
tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-10-24 13:27:43 CEST (+0200)

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>



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 skuldtynad 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 20,6 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.

Styrelsens Ord 2023/2024

Styrelsen har genomfört följande under verksamhetsår 2023/2024

Större inköp:

- Bytt tvättmaskin samt fläkt i 8:an

Övriga inköp:

-

Övriga arbeten:

- Samtliga portar i föreningen har nu det nya taggsystemet. Nu öppnar man entrédörren via sin mobil eller fast telefon.
- Föreningens brandansvarig har haft årlig besiktning av brandskyddet enligt vårt entreprenadavtal samt enligt brandmyndigheterna.
- Styrelsen fortsätter med arbetet för att uppdatera grönytorna samt fortsatta inköp för att skapa gemytliga grönområden.
- Inköp av stora stenar mot hus 4 för att slippa olovlig bilkörning.
- Asfaltsfyllnad samt återställning efter bilbrand.
- Utebelysningen är uppdaterad för att skapa en tryggare och ljusare gård. i samband med detta byttes husnumren ut
- Container fortsatt 4 gånger om året.
- Fasadarbetet slutfört.

Samkväm:

- Föreningen har firat 1:a advent som var uppskattad av medlemmarna.
- MFF-matcher
- Trivselgrupp med olika aktiviteter

Möten:

- Styrelsen har haft AU möten varje vecka förutom vid sommaruppehåll.
- Styrelsen har haft 11 styrelsemöte.

Styrelsen tackar för detta verksamhetsår

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Malmöhus nr 12 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

