
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 1
Org nr: 746000-8142

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Malmöhus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 1943-07-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat framför allt beroende på högre reparations- och underhållskostnader. Även elkostnaden har varit högre i år. Räntekostnaderna har ökat dels på grund av att föreningen har tagit upp nytt lån för att finansiera underhållsåtgärder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 42%.


Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt gällande redovisningsprinciper). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 220%.

I resultatet ingår avskrivningar med 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 639 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo 13 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Regementsgatan 98 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-12-31 med en årlig avgäld på 515 tkr. 

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	40
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer


Användning	Antal
Antal lokaler	1

Tomtarea	1 914 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 434 m ²
Lokaler hyresrätt	11 m ²

Årets taxeringsvärde	72 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Energitjänster
Riksbyggen	Underhållsplan
Lars Hansson i Skåne AB	Fastighetsskötsel
Lars Hansson i Skåne AB	Trädgårdsskötsel
Lars Hansson i Skåne AB	Trappstäd
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV 

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 162 tkr och planerat underhåll för 2 099 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 713 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 208 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 713 tkr (208 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Relining	2006	
Fasadrenovering	2010	
Fönsterbyte	2011	Mot gatan
Gemensam el	2013	
Ny fjärrvärmväxlare	2013	
Fönsterbyte	2014	Balkonger och fönster mot gården
Cykelförråd och miljöhus	2015	
Passagesystem och porttelefon	2015	
Injustering värmesystem	2015	
Målning styrelserum	2016	
Spolning av avlopp	2016	
Stenläggning gård, gjutning stödmur och nya räcken källartrappa	2016	
Byte belysning i trapphusen	2018	
Oljat portarna	2018	
Renoverat samtliga hissar	2018	
Bytt stuprör	2018	Två st. på fasaden mot Regementsgatan.
Puts och målning av sockel	2019	
Målning av trapphus Regementsg. 98 A & C	2019-2020	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Modernisering av hissar	2 099 tkr	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Dahlman	Ordförande	2023
Hanna Ånell	Sekreterare	2024
Fritz Strandberg	Vice ordförande	2024
Henrik Nilsson	Ledamot	2023
Ulla Örnåge	Ledamot	2023
Cipi Jugovic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Lindahl	Suppleant	2023
Åsa Pröjts	Suppleant	2023
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
Stefan Radow	Föreningsvald revisor	2023

Valberedningen	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Magnusson	2023
Anna Thore	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen utfört ett planerat underhållsarbete med att moderniserat föreningens hissar för ca 2,1 miljoner kronor.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

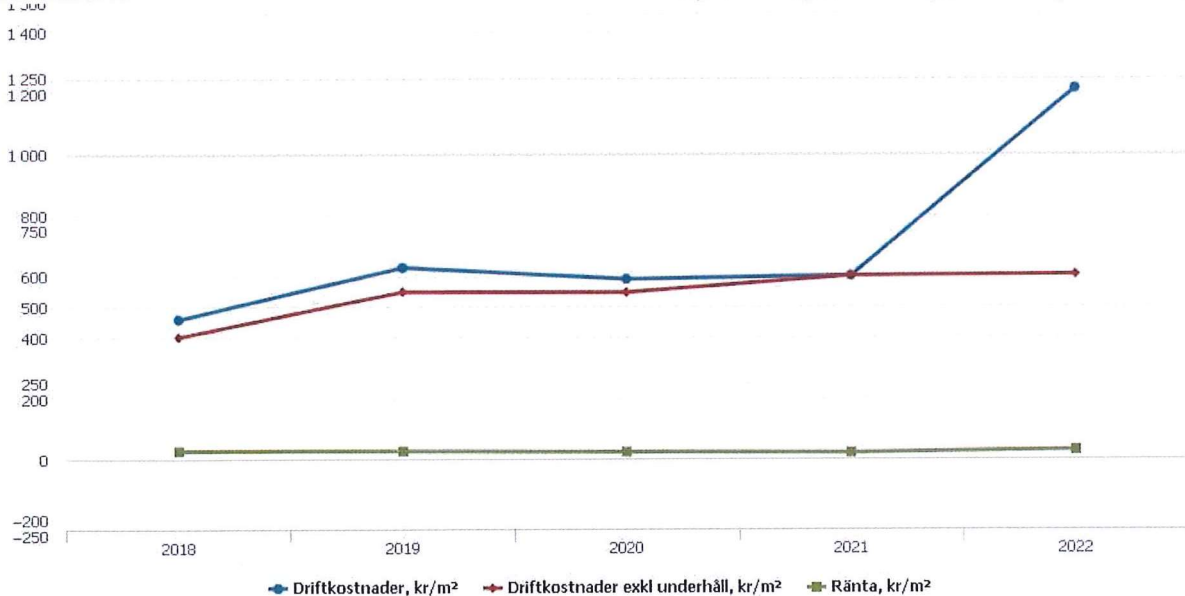
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 891	2 853	2 795	2 733	2 573
Resultat efter finansiella poster	-1 917	173	146	-168	209
Årets resultat	-1 917	173	146	-168	209
Resultat exkl. avskrivningar	-1 639	461	434	232	653
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-2 352	-149	-219	-219	345
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	207	177	190	131	89
Balansomslutning	14 482	14 916	14 697	14 856	15 550
Soliditet %	45	57	57	55	54
Likviditet % inkl. lån som omsätts kommande år	42	53	*	*	*
Likviditet % exkl. lån som omsätts kommande år	220	168	180	168	171
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	669	656	637	618	572
Bränsletillägg, kr/m ²	146	146	146	146	146
Driftkostnader, kr/m ²	1 215	601	590	628	459
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	605	601	547	549	401
Ränta, kr/m ²	29	20	23	26	27
Underhållsfond, kr/m ²	92	495	318	171	119
Lån, kr/m ²	2 118	1 607	1 700	1 792	1 885
Skuldkvot %	2,51	1,92	2,07	2,24	2,49



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget i procent av balansomslutningen. 13

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 200	10 577 816	1 704 431	-4 014 877	173 045
Disposition enl. årsstämmobeslut				173 045	-173 045
Reservering underhållsfond			713 000	-713 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 099 260	2 099 260	
Överföring från uppskrivningsfonden		-113 699		113 699	
Årets resultat					-1 916 713
Vid årets slut	51 200	10 464 117	318 171	-2 341 873	-1 916 713

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 728 134
Årets resultat	-1 916 713
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-713 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 099 260
Summa	-4 258 587

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-4 258 587

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 891 364	2 852 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 580	26 500
Summa rörelseintäkter		2 907 944	2 879 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 184 239	-2 070 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 259	-199 031
Personalkostnader	Not 6	-82 838	-91 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 639	-287 976
Summa rörelsekostnader		-4 740 975	-2 648 529
Rörelseresultat		-1 833 031	230 556
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	Not 8	8 640	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 694	2 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-102 016	-68 154
Summa finansiella poster		-83 682	-57 511
Resultat efter finansiella poster		-1 916 713	173 045
Årets resultat		-1 916 713	173 045

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 523 284	12 800 923
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 523 284	12 800 923
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		12 613 284	12 890 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		101	46
Övriga fordringar		13 899	15 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	381 592	387 270
Summa kortfristiga fordringar		395 592	403 194
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 472 740	1 622 292
Summa kassa och bank		1 472 740	1 622 292
Summa omsättningstillgångar		1 868 332	2 025 486
Summa tillgångar		14 481 617	14 916 409

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	51 200	51 200	
Uppskrivningsfond	10 464 117	10 577 816	
Fond för yttre underhåll	318 171	1 704 431	
Summa bundet eget kapital	10 833 488	12 333 447	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 341 874	-4 014 877	
Årets resultat	-1 916 713	173 045	
Summa fritt eget kapital	-4 258 587	-3 841 832	
Summa eget kapital	6 574 902	8 491 614	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 476 875	2 616 869
Summa långfristiga skulder		3 476 875	2 616 869
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 820 144	2 919 442
Leverantörsskulder		143 407	407 602
Skatteskulder		8 618	6 338
Övriga skulder	Not 17	516	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	457 155	474 544
Summa kortfristiga skulder		4 429 840	3 807 926
Summa eget kapital och skulder		14 481 617	14 916 409

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 916 713	173 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	277 639	287 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 639 074	461 021
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 601	-697
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-278 788	364 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 910 260	824 897
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 760 708	-319 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 760 708	-319 292
Årets kassaflöde	-149 552	505 605
Likvidamedel vid årets början	1 622 292	1 116 687
Likvidamedel vid årets slut	1 472 740	1 622 292
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning 8		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Uppskrivning byggnad	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Terrasstak	Linjär	40
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Relining	Linjär	25
Cykelförråd och miljöhus	Linjär	10
Övriga standardförbättringar	Linjär	25
Gemensam el	Linjär	10
Cykelskjul	Linjär	15
Porttelefon	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 296 836	2 251 848
Hyror, övriga	7 560	7 560
Bränsleavgifter, bostäder	502 116	502 116
Elavgifter	84 852	91 060
Summa nettoomsättning	2 891 364	2 852 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	700	1 500
Övriga ersättningar	9 648	15 458
Övriga rörelseintäkter	6 232	9 542
Summa övriga rörelseintäkter	16 580	26 500

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 099 260	0
Reparationer	-162 495	-123 398
Fastighetsavgift	-91 140	-87 540
Tomträttsavgäld	-515 100	-515 100
Försäkringspremier	-47 300	-45 510
Kabel- och digital-TV	-36 641	-35 509
Återbäring från Riksbyggen	2 600	1 600
Serviceavtal	-6 795	-1 664
Obligatoriska besiktningar	-33 068	-67 933
Snö- och halkbekämpning	0	-41 130
Förbrukningsinventarier	-1 006	-4 409
Vatten	-151 494	-144 751
Fastighetsel	-247 434	-171 698
Uppvärmning	-459 867	-473 950
Sophantering och återvinning	-52 133	-49 060
Förvaltningsarvode drift	-283 106	-310 180
Summa driftskostnader	-4 184 239	-2 070 231

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-142 233	-139 497
Lokalkostnader	-1 400	0
IT-kostnader	-2 881	-4 800
Arvode, yrkesrevisorer	-19 500	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 940	-10 556
Kreditupplysningar	-925	-4 332
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 177	-14 518
Representation	-4 182	0
Kontorsmateriel	-70	0
Telefon och porto	-1 184	-1 480
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-28
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-3 110	-2 550
Övriga externa kostnader	-3 138	0
Summa övriga externa kostnader	-196 259	-199 031

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-66 701	-73 360
Sammanträdesarvoden	0	-1 040
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-13 137	-13 890
Summa personalkostnader	-82 838	-91 290

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-113 699	-113 699
Avskrivningar standardförbättringar	-163 941	-174 278
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-277 639	-287 976

Not 8 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening	8 640	8 640
Summa resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	8 640	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 662	1 977
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	25
Övriga ränteintäkter	16	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 694	2 003

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-99 207	-68 154
Övriga räntekostnader	-41	0
Övriga finansiella kostnader	-2 769	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-102 016	-68 154

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	552 376	552 376
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	7 748 975	7 748 975
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 649 140	8 649 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-552 376	-552 376
Standardförbättringar	-5 873 657	-5 699 379
	-6 426 033	-6 251 755
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-163 941	-174 278
	-163 941	-174 278
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 589 974	-6 426 033
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar byggnad	11 500 000	11 500 000
Ingående avskrivningar uppskrivning byggnad	-922 184	-808 485
Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-113 699	-113 699
	10 464 117	10 577 816
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 523 284	12 800 923
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	1 711 378	1 875 318
Uppskrivning byggnad	10 464 117	10 577 816
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 000 000	66 000 000
Totalt taxeringsvärde	72 000 000	66 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner	186 187	186 187
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 187	186 187
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-186 187	-186 187
	-186 187	-186 187
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-186 187	-186 187
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-186 187	-186 187
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Ägarintressen i övriga företag

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	90 000	90 000
Summa ägarintressen i övriga företag	90 000	90 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt debiterade elavgifter	20 168	32 857
Förutbetalda försäkringspremier	52 206	47 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 558	35 499
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 740	9 072
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	960	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 410	4 991
Förutbetald tomträttsavgäld	257 550	257 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 592	387 270

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 289	1 486
Bankmedel	697 951	693 487
Transaktionskonto	771 500	927 319
Summa kassa och bank	1 472 740	1 622 292

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	7 297 019	5 536 311
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 000	-153 292
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 710 144	-2 766 150
Långfristig skuld vid årets slut	3 476 875	2 616 869

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,01%	2023-09-28	993 650	0	36 000	957 650
SEB	1,46%	Rörligt	962 500	0	50 000	912 500
SEB	1,45%	2022-12-28	810 000	-830 000	-20 000	0
SEB	1,10%	2023-04-28	1 883 286	0	43 292	1 839 994
SEB	1,44%	2025-01-28	0	2 830 000	20 000	2 810 000
SEB	0,81%	2025-09-28	886 875	0	110 000	776 875
Summa			5 536 311	2 000 000	239 292	7 297 019

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 3 710 144 kr villkorsändras och 110 000 amorteras varför totalt 3 820 144 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 476 875 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 6 100 559 kr.

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	516	0
Summa övriga skulder	516	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 706	24 454
Upplupna räntekostnader	775	374
Upplupna driftkostnader	0	7 000
Upplupna elkostnader	34 590	20 430
Upplupna värmekostnader	66 768	75 763
Upplupna kostnader för renhållning	2 088	3 818
Upplupna revisionsarvoden	18 750	24 000
Upplupna styrelsearvoden	78 450	78 118
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 029	240 587
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 155	474 544

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 622 000	7 622 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

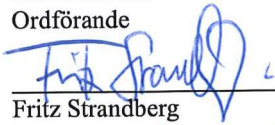
Styrelsens underskrifter

Malmö 2023-04-27

Ort och datum



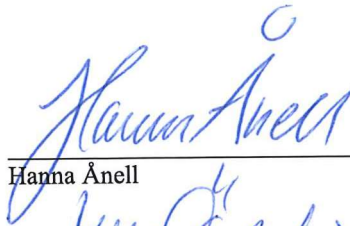
Ulla Dahlman
Ordförande



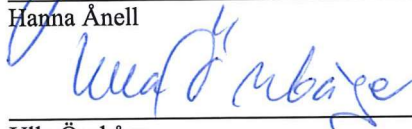
Fritz Strandberg



Henrik Nilsson



Hanna Ånell



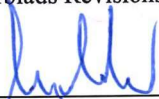
Ulla Örnåge



Cipi Jugovic

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2023- 04-29

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Stefan Radow
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1
Org.nr. 746000-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 för år 2022. 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 december 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Föreningsrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 för år 2022 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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


Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 den 20/4 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Stefan Radow
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

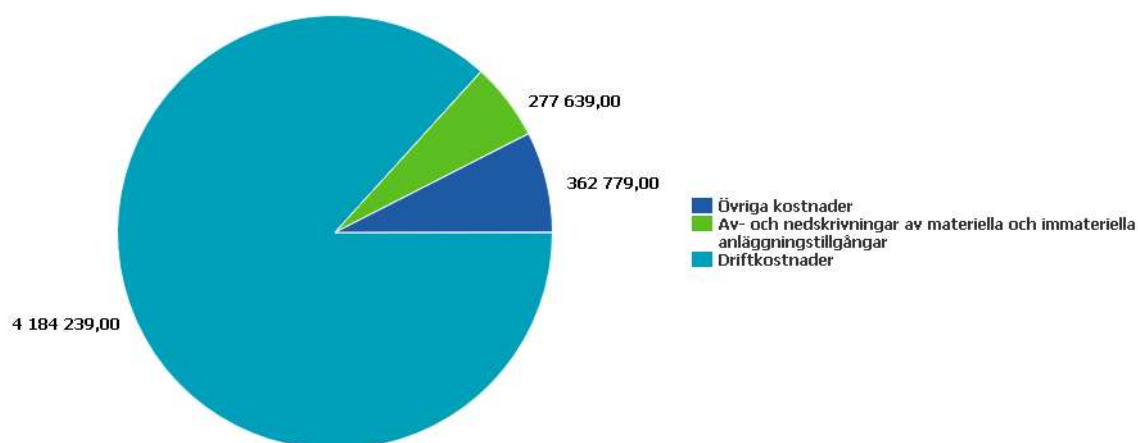
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

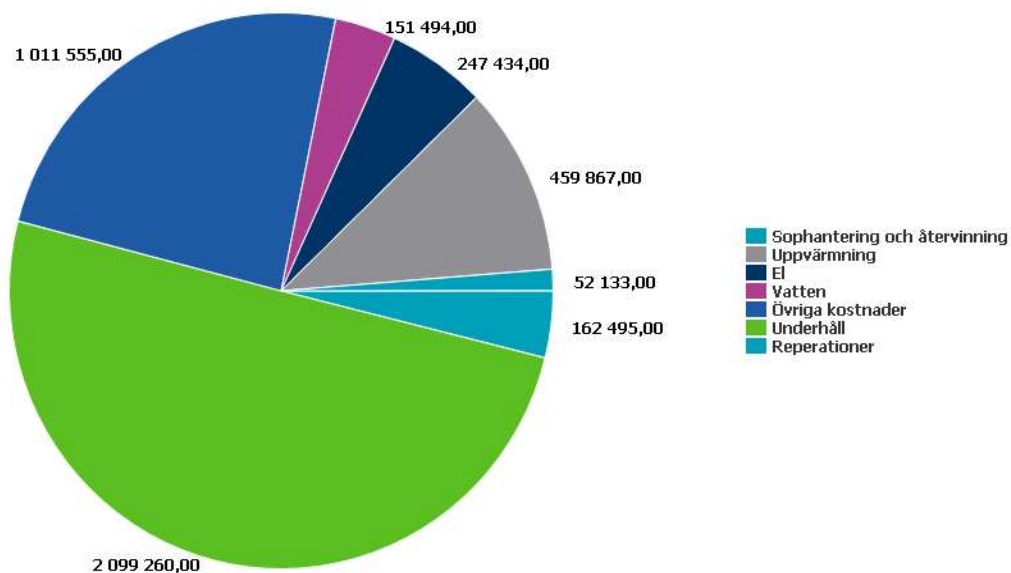
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 184 239	2 070 231
Övriga externa kostnader	196 259	199 031
Personalkostnader	82 838	91 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	277 639	287 976
Finansiella poster	83 682	57 511
Summa kostnader	4 824 657	2 706 040



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	277 682	270 579
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	5 424	7 244
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	26 819
Rabatt/återbäring från RB	-2 600	-1 600
Serviceavtal	6 795	1 664
Inre skötsel/städ extra	0	5 538
Obligatoriska besiktningkostnader	0	56 563
Hissbesiktning	33 068	11 370
Snö- och halkbekämpning	0	41 130
Rep bostäder utg för köpta tj	0	3 325
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 882	3 604
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 879	7 420
Rep installationer utg för köpta tj	27 658	28 579
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 048	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	34 069
Rep install utg för köpta tj Hissar	54 400	35 076
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	11 325
Vattenskador	59 628	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	2 099 260	0
Fastighetsel	247 434	171 698
Uppvärmning	459 867	473 950
Vatten	151 494	144 751
Sophämtning	52 133	43 813
Extra sophämtning	0	494
Hyra container	0	4 753
Fastighetsförsäkring	47 300	45 510
Tomträttsavgälder	515 100	515 100
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36 641	35 509
Fastighetsskatt	91 140	87 540
Förbrukningsmaterial	1 006	4 409
Summa driftkostnader	4 184 239	2 070 231



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	3 434 kr/kvm	3 434 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11	10
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	72	50
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	27	25
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Hissbesiktning	10	3
Hyra container	0	1
Inre skötsel/städ extra	0	2
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	16
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	16	10
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	10
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	8	8
Serviceavtal	2	0
Snö- och halkbekämpning	0	12
Sophämtning	15	13
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Tomträttsavgälder	150	150
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	8
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	611	0
Uppvärmning	134	138
Vatten	44	42
Vattenskador	17	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	2
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	81	79
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	1 218,47	602,86

RB BRF Malmöhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Malmöhus nr 1 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

