
Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Slottsbron i Malmö
Org nr: 7696184212



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13
Ordlista.....	21

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slottsbron i
Malmö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största delen beror på att reparations- och underhållskostnader har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna ligger i nivå med föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 166% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 306 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 367 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Generalens Hage 53 i Malmö kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 49 lägenheter. Byggnaderna är totalrenoverade 2011. Fastighetens adress är Gryn bogatan 17-19, Hospitalgatan 16A-D samt Slottsgatan 24 A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	2
2 r.o.k	29
3 r.o.k	14
4 r.o.k	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	23
P-platser	11

Total tomtarea	1 860 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 736 m ²
Total bostadsarea	3 736 m ²
Garagelokaler	1 860 m ²
Total lokalarea	1 860 m ²

Årets taxeringsvärde	151 977 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	131 604 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling, IMD	Riksbyggen
Tripple Play (kabel-tv, bredband)	Telia

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Generalens Hage 49. Anläggningen avser gårdsutrymme.

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 160 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och

kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har en noga och väl specificerad underhållsplan. En årlig avsättning på 685 000 kr görs från verksamhetsåret, vilket motsvarar en kostnad på 183 kr/kvm. Underhållsfonden uppgår därefter till 558 kr/kvm

Reservationen ligger i nivå med den beräknade genomsnittliga kostnaden

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	7 228

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Tengryd	Ordförande	2022
Ricardo Marquina	Sekreterare	2022
Per Nilsson	Vice ordförande	2022
Kent Larsson	Ledamot	2023
Charlotte Liedholm	Ledamot	2023
Anneli Linfeldt	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Hansson	Suppleant	2022
Michael Berglin	Suppleant	2022
Rickard Andersson	Suppleant	2022
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Wellsjö	Förtroendevald revisor	2022
KPMG	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Mårtensson	2022
Anna Strandberg	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

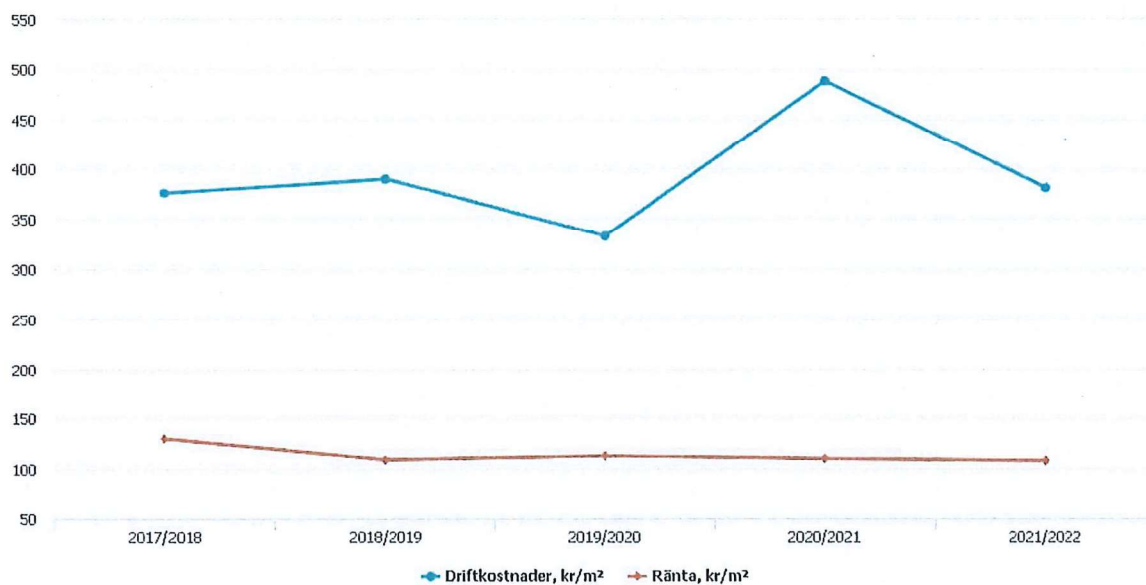
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (föregående år samma situation).

Föreningens styrelse har slutfört installation av elladdstoppar i garage för laddning av el-bilar.

Föreningen har individuell mätning av förbrukning av el och vatten. R

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 945 486	2 861 545	2 896 525	2 902 155	2 747 745
Resultat efter finansiella poster	-938 892	-1 323 640	-594 943	-778 450	-984 728
Årets resultat	-938 892	-1 323 640	-594 943	-778 450	-984 728
Resultat exklusive avskrivningar	367 091	-17 657	623 821	440 453	234 175
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-317 909	-510 657	333 821	137 355	-68 923
Balansomslutning	150 017 197	151 056 941	152 598 663	153 401 981	154 310 597
Kassaflöde, indirekt metod	314 540	-667 572	-2 353	281 654	-339 033
Soliditet %	83	83	83	83	83
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	176	166	178	176	223
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	615	603	597	593	584
Driftkostnader, kr/m ²	381	488	333	390	376
Ränta, kr/m ²	108	110	113	109	130
Underhållsfond, kr/m ²	558	377	361	295	236
Lån, kr/m ²	6 463	6 516	6 570	6 623	6 677



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: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 400 000	1 407 187	-6 430 187	-1 323 640
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 323 640	1 323 640
Reservering underhållsfond		685 000	-685 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 228	7 228	
Årets resultat				-938 892
Vid årets slut	132 400 000	2 084 959	-8 431 599	-938 892

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 753 826
Årets resultat	-938 892
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-685 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 228
Summa	-9 370 491

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -9 370 491

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 945 486	2 861 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 835	17 390
Summa rörelseintäkter		2 958 321	2 878 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 483 999	-1 821 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-512 894	-489 828
Personalkostnader	Not 6	-188 501	-178 524
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 305 983	-1 305 983
Summa rörelsekostnader		-3 491 377	-3 796 059
Rörelseresultat		-533 056	-917 124
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	-1 417	2 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-404 899	-409 155
Summa finansiella poster		-405 836	-406 516
Resultat efter finansiella poster		-938 892	-1 323 640
Årets resultat		-938 892	-1 323 640

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	148 057 616	149 276 379
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	261 658	348 878
Summa materiella anläggningstillgångar		148 319 274	149 625 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		148 324 274	149 630 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		80	0
Övriga fordringar	Not 14	8 966	8 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	40 802	89 213
Summa kortfristiga fordringar		49 848	98 150
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 643 074	1 328 535
Summa kassa och bank		1 643 074	1 328 535
Summa omsättningstillgångar		1 692 923	1 426 684
Summa tillgångar		150 017 197	151 056 941

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	132 400 000	132 400 000	
Fond för yttre underhåll	2 084 960	1 407 187	
Summa bundet eget kapital	134 484 960	133 807 187	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 431 599	-6 430 187	
Årets resultat	-938 892	-1 323 640	
Summa fritt eget kapital	-9 370 491	-7 753 826	
Summa eget kapital	125 114 468	126 053 361	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 446 339	24 144 339
Summa långfristiga skulder		12 446 339	24 144 339
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 698 000	200 000
Förskott från kunder		44 500	44 500
Leverantörsskulder		87 390	68 023
Skatteskulder		42 569	10 400
Övriga skulder	Not 18	16 311	25 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	567 619	511 290
Summa kortfristiga skulder		12 456 389	859 241
Summa eget kapital och skulder		150 017 197	151 056 941

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-938 892	-1 323 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 305 983	1 305 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 091	-17 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	48 301	4 264
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	99 148	-18 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	514 540	-31 475
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	314 540	-231 475
Likvidamedel vid årets början	1 328 535	1 560 010
Likvidamedel vid årets slut	1 643 075	1 328 535
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	120
Laddstolpar för elbilar i garage	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 298 270	2 252 993
Hyror, lokaler	3 000	3 000
Hyror, garage	285 600	285 600
Hyror, p-platser	118 800	118 800
Hyror, övriga	52 570	51 556
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 867	-8 024
Vattenavgifter	31 853	28 632
Elavgifter	162 260	128 988
Summa nettoomsättning	2 945 486	2 861 545

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Övriga ersättningar	10 049	17 328
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Övriga rörelseintäkter	2 785	60
Summa övriga rörelseintäkter	12 835	17 390

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-7 228	-433 427
Reparationer	-160 106	-174 084
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 093	-71 800
Försäkringspremier	-50 200	-47 078
Kabel- och digital-TV	-150 748	-138 765
Återbäring från Riksbyggen	6 900	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 637	-3 981
Serviceavtal	-19 653	-28 643
Obligatoriska besiktningar	-20 880	-106 478
Snö- och halkbekämpning	-24 031	-27 105
Förbrukningsinventarier	-13 642	-9 155
Vatten	-114 675	-111 917
Fastighetsel	-373 127	-264 910
Uppvärmning	-357 616	-324 313
Sophantering och återvinning	-64 777	-65 449
Förvaltningsarvode drift	-6 485	-19 918
Summa driftskostnader	-1 483 999	-1 821 724

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-451 038	-439 277
Arvode, yrkesrevisorer	-16 625	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 756	-10 178
Kreditupplysningar	-2 087	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 229	-14 965
Representation	-1 003	0
Kontorsmateriel	-5 119	-5 119
Telefon och porto	-1 365	-1 321
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-154	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-2 058
Bankkostnader	-2 460	-1 910
Summa övriga externa kostnader	-512 894	-489 828

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-118 600	-143 350
Sammanträdesarvoden	-34 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Övriga personalkostnader	-300	-300
Sociala kostnader	-35 101	-31 874
Summa personalkostnader	-188 501	-178 524

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 218 763	-1 218 763
Avskrivning Installationer	-87 219	-87 219
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 305 983	-1 305 983

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	480	480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	480	480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	-1 422	2 132
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-1 417	2 159

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-404 845	-408 875
Övriga räntekostnader	-54	-280
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-404 899	-409 155

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	141 884 375	141 884 375
Laddstolpar	0	0
Mark	16 415 625	16 415 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 300 000	158 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-9 023 620	-7 804 857
	-9 023 620	-7 804 857
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 218 763	-1 218 763
	-1 218 763	-1 218 763
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 242 383	-9 023 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 057 616	149 276 379
Varav		
Byggnader	131 641 991	132 860 754
Mark	16 415 625	16 415 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	148 000 000	128 000 000
Lokaler	3 977 000	3 604 000
Totalt taxeringsvärde	151 977 000	131 604 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 977 000</i>	<i>76 604 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 000 000</i>	<i>55 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Laddstolpar	436 097	436 097
	436 097	436 097
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	436 097	436 097
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-87 219	0
	-87 219	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-87 219	-87 219
	-87 219	-87 219
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	261 659	348 878
Varav		
Laddstolpar	261 659	348 878

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5 000	5 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	5 000	5 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	8 966	8 937
Summa övriga fordringar	8 966	8 937

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 908	16 384
Förutbetalda driftkostnader	702	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	34 782
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 192	34 788
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 259
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 802	89 213

Not 16 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	714 871	720 958
Transaktionskonto	928 204	607 577
Summa kassa och bank	1 643 074	1 328 535

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	24 144 339	24 344 339
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 698 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 446 339	24 144 339

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,82%	2023-03-24	11 898 000,00	0,00	200 000,00	11 698 000,00
SWEDBANK	2,02%	2024-08-23	6 446 339,00	0,00	0,00	6 446 339,00
SWEDBANK	0,99%	2028-10-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			24 344 339,00	0,00	200 000,00	24 144 339,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 11 498 800 kr villkorsändras och 200 000 kr amorteras varför totalt 11 698 800 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 446 339 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 23 144 339 kr.

Not 18 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Mottagna depositioner	19 500	21 000
Skuld för moms	-3 129	4 055
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	0	-27
Summa övriga skulder	16 311	25 028

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	45 528	46 753
Upplupna räntekostnader	43 352	40 911
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 696	6 329
Upplupna elkostnader	36 685	25 825
Upplupna värmekostnader	14 917	5 449
Upplupna kostnader för renhållning	2 330	3 664
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	144 900	148 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 098	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 113	218 558
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	567 619	511 290

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 27/11-22

Ort och datum



Hans Tengryd



Ricardo Marquina



Per Nilsson



Kent Larsson



Charlotte Liedholm



Anneli Linfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-02

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Håkan Wellsjö
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga 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.

RB BRF Slottsbron i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Slottsbron i Malmö i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsbron i Malmö, org. nr 769618-4212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsbron i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Slottsbron i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse 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 2 december 2022

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Håkan Wellsjö
Förtroendevald revisor