

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Malmöhus nr 12  
Org nr: 746000-8134

2022-09-01 – 2023-08-31



DAGORDNING VID ORDINARIE

# ÅRSSTÄMMA

---

---

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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 12  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 440% till 313%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 702 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:

844 227 371



Total tomtarea	22 227 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>	23 046 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	23 046 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler hyresrätt</b>	153 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	153 m <sup>2</sup>
<b>Taxeringsvärde:</b>	
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 397 tkr och planerat underhåll för 1 646 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 20 februari 2023 visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 5 275 tkr på evig sikt. Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 5 275 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	136 626
Installationer, portsystem	309 250
Huskropp utvändigt, slutfaktura fasader	1 200 000



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Johansson	Ordförande	2024
Aadrian Hemdrup	Sekreterare	2023
Sonya Bredmark	Ledamot	2023
Natalie Gavrilovic	Ledamot	2024
Ingrid Eriksson	Ledamot	2023
Mikaela Zaremba	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Admir Crnkic	Suppleant	2023
Lars Svensson	Suppleant	2023
Niclas Lam	Suppleant	2023
Anneli Linfeldt	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Tom Nilsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Sahlin	Suppleant förtroendevald revisor 2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Ingner, sammankallande	2023
Pablo Quiroz Salvatierra	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året erhållit elstöd om 706 903kr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 397 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 392 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-10-01.

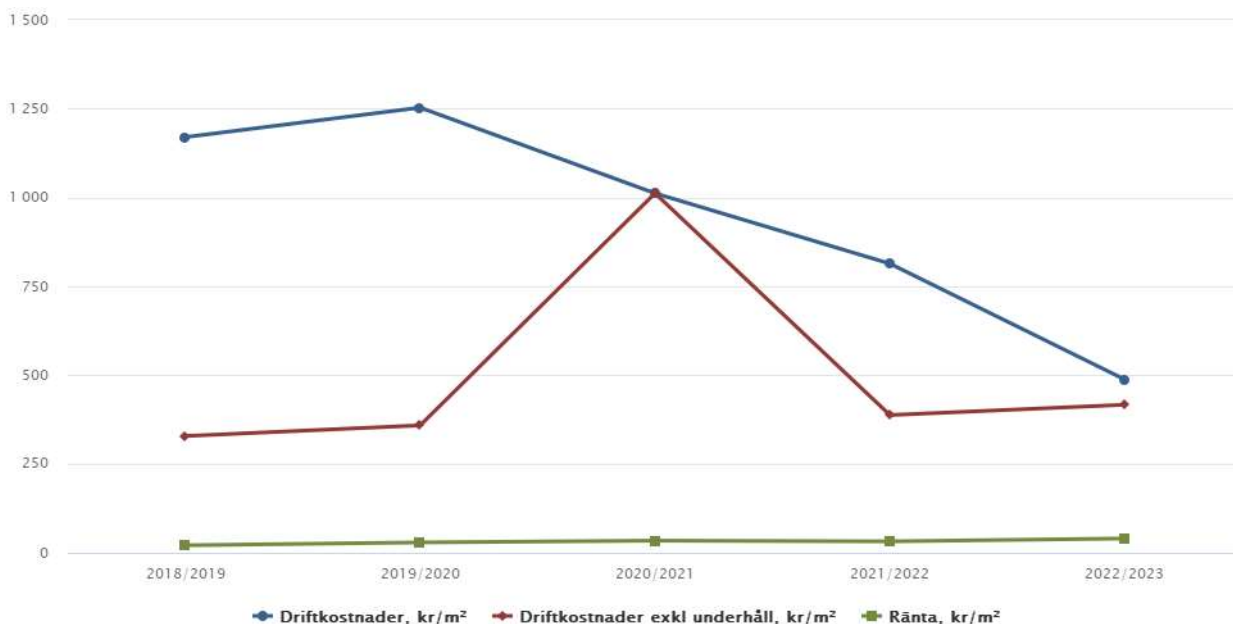
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	17 127	16 354	16 137	15 887	15 814
Resultat efter finansiella poster	2 517	-6 589	-11 749	-17 786	-15 468
Årets resultat	2 517	-6 589	-11 749	-17 786	-15 468
Resultat exklusive avskrivningar	3 702	-5 404	-10 587	-16 432	-14 114
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 573	-10 402	-15 585	-21 691	-19 094
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	227	215	215	227	215
Balansomslutning	40 424	40 324	49 491	48 604	56 527
Kassaflöde, indirekt metod	1 886	-8 747	1 670	-6 540	12 025
Soliditet %	-83	-89	-59	0	0
Likviditet %, exkl kortfristig omplacering lån	313	440	304	353	777
Likviditet %, inkl kortfristig omplacering lån	41	64			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	562	546	535	520	519
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	488	814	1 012	1 253	1 170
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	417	388	1 012	359	329
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	40	32	34	29	21
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	288	0	0	252	252
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 074	3 166	3 272	2 709	2 363



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 980	1 445 924	0	0	-32 357 068	-6 589 080
Disposition enl. årsstämmobeslut					-6 589 080	6 589 080
Reservering underhållsfond				5 275 000	-5 275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 645 876	1 645 876	
Årets resultat						2 517 469
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 489 980</b>	<b>1 445 924</b>	<b>0</b>	<b>3 629 124</b>	<b>-42 575 272</b>	<b>2 517 469</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-38 946 148
Årets resultat	2 517 469
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 645 876
<b>Summa</b>	<b>-40 057 803</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 40 057 803

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 126 504	16 354 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 126 175	1 398 763
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 252 679</b>	<b>17 752 845</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 315 313	-18 891 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 117 959	-3 303 236
Personalkostnader	Not 6	-323 664	-294 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 184 834	-1 184 834
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 940 151</b>	<b>-23 673 340</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 312 528</b>	<b>-5 920 495</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 720	46 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	168 061	32 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-972 840	-747 733
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-795 059</b>	<b>-668 585</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 517 469</b>	<b>-6 589 080</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 517 469</b>	<b>-6 589 080</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	24 674 652	25 828 588
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	239 460	270 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 914 112</b>	<b>26 098 946</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	486 000	486 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>486 000</b>	<b>486 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 400 112</b>	<b>26 584 946</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 879	3 647
Övriga fordringar	Not 15	779 910	802 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	951 552	1 541 835
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 745 341</b>	<b>2 348 072</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	13 278 200	11 390 555
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 278 200</b>	<b>11 390 555</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 023 541</b>	<b>13 738 627</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 423 653</b>	<b>40 323 573</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 935 904	2 935 904
Fond för yttre underhåll		3 629 124	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 565 028</b>	<b>2 935 904</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-42 575 272	-32 357 068
Årets resultat		2 517 469	-6 589 080
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-40 057 803</b>	<b>-38 946 148</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-33 492 775</b>	<b>-36 010 244</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 859 170	54 713 446
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 859 170</b>	<b>54 713 446</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 460 276	18 724 776
Leverantörsskulder	Not 19	277 921	966 300
Övriga skulder	Not 20	-22 407	-160 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 341 468	2 089 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 057 258</b>	<b>21 620 371</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>40 423 653</b>	<b>40 323 573</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 517 469	-6 589 080
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 184 834	1 184 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 702 303</b>	<b>-5 404 246</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	602 731	-776 307
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-300 232	-109 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 004 802</b>	<b>-6 290 535</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 118 776	-2 467 870
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 118 776</b>	<b>-2 467 870</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 886 026</b>	<b>-8 758 405</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>11 390 555</b>	<b>20 148 960</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>13 276 581</b>	<b>11 390 555</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 958 017	12 588 065
Hyror, lokaler	115 076	108 958
Hyror, p-platser	510 840	386 875
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-76 810	-78 593
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 070	-2 093
Rabatter	-250	-1 492
Bränsleavgifter, bostäder	2 729 369	2 728 236
Elavgifter	894 332	624 126
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 126 504</b>	<b>16 354 082</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	7 000	0
Balkonginglasning	1 263 902	1 263 576
Övriga ersättningar	61 887	72 425
Fakturerade kostnader	22 416	14 554
Övriga sidointäkter	0	-7 389
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-8
Erhållna statliga bidrag, elstöd	706 903	0
Övriga rörelseintäkter	22 101	28 246
Försäkringsersättningar	41 978	27 359
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 126 175</b>	<b>1 398 763</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 645 876	-9 885 506
Reparationer	-396 535	-648 841
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-516 726	-494 046
Tomträttsavgäld	-1 079 826	-1 079 826
Arrendeavgifter	-60 857	-37 749
Försäkringspremier	-336 962	-208 002
Kabel- och digital-TV	-467 641	-431 968
Återbäring från Riksbyggen	26 900	38 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 251	-23 109
Serviceavtal	-22 130	-9 710
Obligatoriska besiktningar	-12 552	-12 114
Bevakningskostnader	-49 322	-33 689
Övriga utgifter, köpta tjänster	-76 125	-63 038
Snö- och halkbekämpning	-1 113	-2 844
Förbrukningsinventarier	-26 024	-68 538
Fordons- och maskinkostnader	-3 248	-1 805
Vatten	-1 058 341	-1 182 701
Fastighetsel	-1 949 295	-1 463 961
Uppvärmning	-3 015 614	-2 758 263
Sophantering och återvinning	-303 016	-349 651

Förvaltningsarvode drift	-292 758	-174 679
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 315 313</b>	<b>-18 891 141</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-2 903 935	-3 005 678
Lokalkostnader	-4 590	0
Hyra inventarier & verktyg	-1 687	0
IT-kostnader	-2 840	-3 717
Arvode, yrkesrevisorer	-32 000	-35 750
Övriga förvaltningskostnader	-42 454	-49 214
Kreditupplysningar	-6 980	-22 763
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 781	-77 091
Representation	-442	-15 209
Kontorsmateriel	-13 103	-18 336
Telefon och porto	-1 869	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	-38 606	0
Bankkostnader	-5 711	-3 414
Advokat och rättegångskostnader	0	-55 000
Övriga externa kostnader	-353	-3 456
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 117 959</b>	<b>-3 303 236</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-248 050	-222 025
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-14 400
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	-814
Övriga personalkostnader	-8 150	-3 950
Sociala kostnader	-55 464	-52 941
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-323 664</b>	<b>-294 130</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-133 034	-133 034
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 020 902	-1 020 902
Avskrivning Installationer	-30 898	-30 898
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 184 834</b>	<b>-1 184 834</b>



<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 10kr/andel	9 720	46 656
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 720</b>	<b>46 656</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	167 848	31 786
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	706
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>168 061</b>	<b>32 492</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-936 595	-747 709
Övriga räntekostnader	0	-24
Övriga finansiella kostnader	-36 245	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-972 840</b>	<b>-747 733</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 613 782	13 613 782
Tillkommande utgifter	44 920 192	44 920 192
	<b>58 533 974</b>	<b>58 533 974</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
<b>Summa årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 533 974</b>	<b>58 533 974</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 159 134	-8 036 100
Tillkommande utgifter	-24 546 253	-22 304 448
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>-32 705 387</b>	<b>-30 340 548</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-133 034	-133 034
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 020 902	-1 020 902
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>-1 153 936</b>	<b>-1 153 936</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 859 323</b>	<b>-31 494 484</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 674 652</b>	<b>25 828 587</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 321 615	5 454 648
Tillkommande utgifter	19 353 037	20 373 939

#### Taxeringsvärden

Bostäder	242 000 000	242 000 000
Lokaler	189 000	189 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>238 245 000</b>	<b>238 245 000</b>
<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>
<b>Not 12 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Anskaffningsvärden		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 777 218	1 777 218
Installationer	308 981	308 981
	<b>2 086 199</b>	<b>2 086 199</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 086 199</b>	<b>2 086 199</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 777 218	-1 777 218
Installationer	-38 623	-7 725
	<b>-1 815 841</b>	<b>-1 784 943</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-30 898	-30 898
	<b>-30 898</b>	<b>-30 898</b>
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>-30 898</b>	<b>-30 898</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>69 521</b>	<b>38 623</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>239 460</b>	<b>270 358</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	239 460	270 358
<b>Not 13 Andelar i intresseföretag</b>		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 972 st, 500 kr/andel	486 000	486 000
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>486 000</b>	<b>486 000</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	6 433	-3 799
Kundfordringar	7 446	7 446
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>13 879</b>	<b>3 647</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	129 392	152 072
Skattekonto	650 518	650 518
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>779 910</b>	<b>802 590</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	114 977	22 626
Förutbetalda försäkringspremier	116 481	104 001
Förutbetalda driftkostnader	9 570	16 323
Förutbetald förvaltningsarvode	245 804	937 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	83 787	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 991	82 568
Förutbetald tomträttsavgäld	359 942	378 817
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>951 552</b>	<b>1 541 835</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 725	3 652
Bankmedel, Swedbank och SBAB	7 724 516	7 672 379
Transaktionskonto, Swedbank	5 550 959	3 714 524
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 278 200</b>	<b>11 390 555</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	71 319 446	73 438 222
Nästa års lån för omsättning	-32 818 500	-16 606 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 641 776	- 2 118 776
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 859 170</b>	<b>54 713 446</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-09-01	13 425 000,00	0,00	420 000,00	13 005 000,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2024-09-30	13 537 500,00	0,00	337 500,00	13 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2024-04-30	5 856 000,00	0,00	128 000,00	5 728 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-01-30	9 250 000,00	0,00	300 000,00	8 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	5 856 000,00	0,00	223 705,00	5 430 664,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	1 673 594,00	0,00	33 812,00	1 639 782,00
SWEDBANK	0,75%	2026-01-23	3 688 500,00	0,00	116 000,00	3 572 500,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-04-30	5 595 500,00	0,00	139 500,00	5 456 000,00
SEB	0,91%	2027-12-28	14 802 500,00	0,00	465 000,00	14 337 500,00
<b>Summa</b>			<b>73 438 222,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 342 481,00</b>	<b>71 319 446,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 34 460 276 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 40 619 722 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Inget lån sätts om bortom 5 år från balansdagen. *Föreningen redovisar lån som sätts om kommande räkenskapsår som kortfristig skuld i sin helhet. Detta omfattar 3 st lån med sammanlagt värde om 32,8 mkr. Föreningen har för avsikt att omförhandla dessa lån eftersom lånefinansieringen är långsiktig.*

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	260 981	966 300
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 940	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>277 921</b>	<b>966 300</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	-22 407	-164 100
Clearing	0	4 013
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-22 407</b>	<b>-160 087</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	169 057	116 321
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	341	0
Upplupna elkostnader	165 240	141 146
Upplupna vattenavgifter	280 000	250 012
Upplupna värmekostnader	129 174	113 706
Upplupna kostnader för renhållning	49 809	46 996
Upplupna revisionsarvoden	25 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 089	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 498 758	1 403 201
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 341 468</b>	<b>2 089 382</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	83 962 000	83 962 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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

---

Natalie Gavrilovic

---

Ingrid Eriksson

---

Mikaela Zaremba

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital påskrift.

---

Ernst & Young AB  
Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

---

Tom Nilsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557503482651

## Dokument

**BRF Malmöhus 12 Årsredovisning**  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2023-10-26 13:36:19 CEST (+0200) av Ulf  
Andersson (UA)  
Färdigställt 2023-10-30 23:32:33 CET (+0100)

## 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 2023-10-26 17:41:46 CEST (+0200)

**Aadrian Hemdrup (AH)**  
BRF Malmöhus nr 12



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Aadrian Hemdrup"  
Signerade 2023-10-26 17:56:08 CEST (+0200)

**Sonya Bredmark (SB)**  
BRF Malmöhus nr 12



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SONYA BREDMARK"  
Signerade 2023-10-29 18:39:59 CET (+0100)

**Natalie Gavrilovic (NG)**  
BRF Malmöhus nr 12



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NATALIE GAVRILOVIC"  
Signerade 2023-10-26 18:04:51 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503482651

Ingrid Eriksson (IE)  
BRF Malmöhus nr 12



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGRID ERIKSSON"  
Signerade 2023-10-26 18:47:39 CEST (+0200)

Mikaela Zaremba (MZ)  
Riksbyggen  
mikaela.zaremba@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAELA ZAREMBA"  
Signerade 2023-10-26 13:52:01 CEST (+0200)

Tom Nilsson (TN)  
Förtroendevald revisor



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM  
NILSSON"  
Signerade 2023-10-30 09:20:59 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TANJA JÖRGENSEN"  
Signerade 2023-10-30 23:32:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 12 för år 2022-09-01-2023-08-31.

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 2023 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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 09222115557503490736

## Dokument

### Revisionsberättelse Malmöhus nr 12

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-10-26 13:45:16 CEST (+0200) av Ulf

Andersson (UA)

Färdigställt 2023-10-30 23:33:02 CET (+0100)

## Initierare

Ulf Andersson (UA)c

Riksbyggen

[ulf.andersson@riksbyggen.se](mailto:ulf.andersson@riksbyggen.se)

## Signerare

Tom Nilsson (TN)c

Förtroendevald revisor



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM  
NILSSON"

Signerade 2023-10-26 22:05:39 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)

EY

[tanja.jorgensen@se.ey.com](mailto:tanja.jorgensen@se.ey.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2023-10-30 23:33:02 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# 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 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.



# Styrelsens Ord 2022/2023

Styrelsen har genomfört följande under verksamhetsår 2022/2023

Större inköp:

- Föreningen har bytt tvättmaskin i 4:an
- Föreningen har bytt tvättmaskin i 34:an

Övriga inköp:

- Föreningen har utökat med ytterligare tre hänglås för att slippa bilkörning inom området. Kan bara låsas upp av behörig personal i föreningen samt blåljuspersonal vid utryckning.

Övriga arbeten:

- Föreningen har nytt tag system på Humanistgatan 2 samt Munkhättegatan 36 entrédörrar. Det är samma system som vi har till vår tvättstugebokning i alla husen. Nu öppnar man entrédörren via sin mobil eller fast telefon. Systemet vi har i övriga entrédörrar finns inte längre, finns ej några telefoner att köpa längre. Går dessa sönder så måste vi byta system där också.
- Föreningen har bytt ventilations-fläktar i 2:an plus 6:an som sitter på taket.
- Föreningen har firat 60 års jubileum, ca 120 anmälda, mycket uppskattat av våra medlemmar som var närvarande trots risk för regn.
- Föreningen har firat 1:a advent som var uppskattad av ca 50 medlemmar.
- Föreningen har satt in timer i 8:ans tvättstuga och uppdaterat till automatsäkringar.
- Föreningens brandansvariga har haft årlig besiktning av brandskyddet enligt vårt entreprenadavtal samt enligt brandmyndigheterna.
- Styrelsen har börjat titta på våra grönytor och växter och uppdaterat med lite nytt och fortsätter med detta även 2024.

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 Bostadsrättsförening  
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](http://www.riksbyggen.se)

