
Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

**Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 18**

Org nr: 746000-8233



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 18 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 309 078kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Reparationskostnaderna har minskat detta år, reparationskostnaderna varierar naturligt mellan olika år. Räntekostnaderna har minskat även detta år jämfört med föregående år.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre driftkostnader och då specifikt högre kostnader för underhåll och taxebundna kostnader. Föreningens kassaflöde är dock positivt. Föreningen har under verksamhetsåret fått ett statligt bidrag för framtida energiprojekt. Föreningen har även upptagit ett nytt lån á 9 miljoner kr för att finansiera framtida underhåll. Föreningens ekonomi är god och fastigheterna lågt belånade.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 201%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens nyckeltal för likviditet är kopplat till denna klassificering och måste beaktas vid bedömning av likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 917 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 816 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ingenjören 1 & Ingenjören 2 i Malmö kommun, i byggnaderna finns 252 lägenheter. Fastigheternas värdeår är 1967. Fastigheternas adress är Ingenjörsgatan 4-26 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet omförhandlades 2019-12-31 och gäller nu oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 1 511 790 kr. Föreningen arrenderar marken som man har sina p-platser & garage på av Malmö kommun till en kostnad av 254 721 kr verksamhetsåret 2020 - 2021. Avtalet är index reglerat.



Lägenhetsfördelning

Standard	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
Antal	22	42	101	55	32	0	252

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
89	180

Total tomtarea 18 742 m²

Total bostadsarea 21 545 m²

Total lokalarea 35 m²

Årets taxeringsvärde 231 598 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 226 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & Mellersta 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 1 285 tkr och planerat underhåll för 2 011 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 885 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 227 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 885 tkr (227 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Miljöåtgärder:

Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

64

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Sopsug	2005	
Hissar	2007	
Bredbandsinstallation	2010	
Individuell elmätning	2011	
Sopanläggning	2013	
Porttelefoner	2015	
Värmecentral och ny styrutrustning	2016	
Tak (höghus)	2017	
Tvättstugor	2017 - 2019	Tvättmaskiner & Torktumlare m.m.
Asfalterat p-platser	2018	
Hissar	2018	Nya innerdörrar
Passagesystem	2019	
Underjordisk avfallsanläggning	2019	
VA, gjutning brunn, markarbete	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	548 930
Installationer	466 234
Huskropp utvändigt	280 000
Markytor	715 361

Planerat underhåll & investeringar

	År	Kommentar
Värmepumpar	2022	Energiåtervinning, ger sänkta värmekostnader i föreningen.
Takomläggning	2022	Sker i samband med installation av värmepumparna.
Laddstolpar, (10 platser)	2022	

4

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Renato Pastuhovic	Ordförande	2023
Lena Ivarsson	Sekreterare	2023
Bo Larsson	Vice ordförande	2022
Alaga Nuhanovic	Ledamot	2022
Ingrid Hansson	Ledamot	2023
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karolina Nilsson	Suppleant	2022
Nellie Hansson	Suppleant	2022
Sara Kakadost	Suppleant	2022
Andreas Johansson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Ingemar Brunfors	Förtroendevald revisor	2022
Maj-Britt Weber	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Åberg	2022
Ulla-Britt Olsson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Bytner	2022
Ewe Ottosson	2022
Madeleine Lindgren	2022

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

Handwritten mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått ett bidrag om 9,2 mkr för framtida projekt. I övrigt har inga händelser 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 345 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 340 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 511 kr/m²/år.

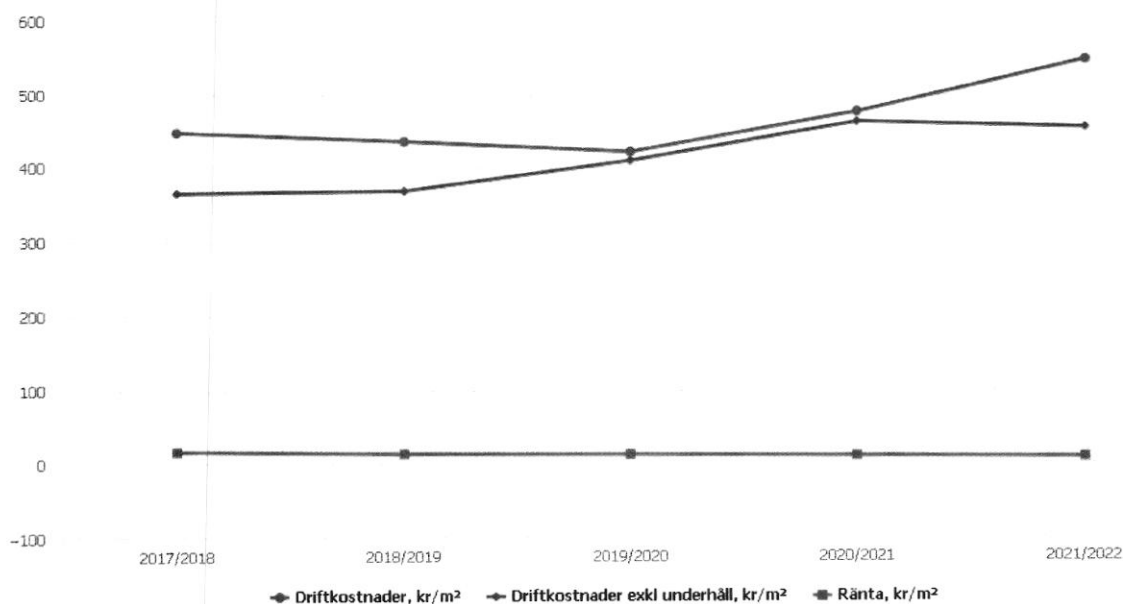
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.).

u

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	14 626	14 293	14 038	13 810	13 529
Rörelsens intäkter	16 055	15 738	15 345	*	*
Resultat efter finansiella poster	-1 101	155	734	794	735
Årets resultat	-1 101	155	734	794	735
Resultat exkl. avskrivningar	816	2 072	2 728	*	*
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-4 069	-2 679	-1 975	-1 595	-2 351
Balansomslutning	43 918	30 972	32 358	35 757	36 063
Soliditet %	36	55	52	45	43
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	12	*	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	201	115	223	243	391
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	511	497	483	472	466
Driftkostnader, kr/m ²	547	476	421	435	447
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	454	462	409	368	365
Ränta, kr/m ²	8	10	12	13	16
Underhållsfond, kr/m ²	1 425	1 291	1 085	879	738
Lån, kr/m ²	730	555	596	797	866
Skuldkvot %	0,62	0,76	0,84	1,14	1,23

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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.

62

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	27 868 705	-12 598 021	154 597
Disposition enl. årsstämmobeslut			154 597	-154 597
Reservering underhållsfond		4 885 000	-4 885 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 010 526	2 010 526	
Årets resultat				-1 101 438
Vid årets slut	1 679 910	30 743 179	-15 317 898	-1 101 438

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 443 424
Årets resultat	-1 101 438
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 885 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 010 526
Summa	-16 419 336

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 16 419 336**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 626 411	14 292 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 428 735	1 445 591
Summa rörelseintäkter		16 055 146	15 738 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 798 925	-10 269 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 876 097	-2 813 248
Personalkostnader	Not 6	-439 622	-427 242
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 917 411	-1 917 418
Summa rörelsekostnader		-17 032 055	-15 426 976
Rörelseresultat		-976 909	311 400
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	38 208	38 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 431	10 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-165 168	-205 430
Summa finansiella poster		-124 529	-156 803
Resultat efter finansiella poster		-1 101 438	154 597
Årets resultat		-1 101 438	154 597

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 715 883	17 806 695
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 767 923	4 594 522
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 289 030	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 772 836	22 401 217
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		24 170 836	22 799 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		387	-783
Övriga fordringar	Not 15	3 547	3 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 888 937	1 168 415
Summa kortfristiga fordringar		1 892 871	1 171 179
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	17 854 235	7 001 515
Summa kassa och bank		17 854 235	7 001 515
Summa omsättningstillgångar		19 747 107	8 172 694
Summa tillgångar		43 917 942	30 971 911

من

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 679 910	1 679 910	
Fond för yttre underhåll	30 743 179	27 868 705	
Summa bundet eget kapital	32 423 089	29 548 615	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-15 317 898	-12 598 021	
Årets resultat	-1 101 438	154 597	
Summa fritt eget kapital	-16 419 336	-12 443 424	
Summa eget kapital	16 003 753	17 105 191	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 820 000	6 748 300
Summa långfristiga skulder		8 820 000	6 748 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 928 300	5 226 151
Leverantörsskulder	Not 19	889 831	170 587
Skatteskulder	Not 20	52 169	21 234
Övriga skulder	Not 21	9 512 761	141 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 711 127	1 559 399
Summa kortfristiga skulder		19 094 189	7 118 420
Summa eget kapital och skulder		43 917 942	30 971 911

تد

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 101 438	154 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 917 411	1 917 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	815 974	2 072 015
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-721 692	650 563
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	10 273 620	-650 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 367 901	2 072 090
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-3 289 030	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 289 030	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 773 849	-889 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 773 849	-889 880
Årets kassaflöde	10 852 720	1 182 210
Likvidamedel vid årets början	7 001 514	5 819 304
Likvidamedel vid årets slut	17 854 235	7 001 514

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

نيل

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	100
Hissar	Linjär	40
Standardförbättringar	Linjär	20
Fasadrenovering	Linjär	40
Inglasning balkonger	Linjär	35
Sopsugsanläggning	Linjär	20
Individuell el, IP-telefoni	Linjär	10
Porttelefon	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Passagesystem	Linjär	10
Avfallsanläggning (underjordisk)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 019 468	10 698 508
Hyror, lokaler	34 050	35 954
Hyror, garage	373 468	366 454
Hyror, p-platser	337 835	337 591
Hyror, övriga	88 116	86 916
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 789	-8 479
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-5 075	-13 446
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 523	-6 205
Hyes- och avgiftsbortfall, övrigt	-32 016	-32 016
Rabatter	-75	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 309 112	2 309 112
Elavgifter	516 840	518 397
Summa nettoomsättning	14 626 411	14 292 786

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	604 800	604 800
Övriga lokalintäkter	0	17 050
Övriga avgifter	1 350	0
Balkonginglasning	564 000	564 000
Övriga ersättningar*	67 716	55 339
Fakturerade kostnader	5 483	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	1
Övriga rörelseintäkter	51 729	69 561
Försäkringsersättningar	133 665	133 940
Summa övriga rörelseintäkter	1 428 735	1 445 591

*Avser pant-och överlåtelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-2 010 526	-299 394
Reparationer	-1 285 330	-1 656 950
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-398 768	-367 668
Tomträttsavgäld	-1 578 157	-1 511 790
Arrendeavgifter	-206 592	-254 721
Försäkringspremier	-289 523	-271 509
Kabel- och digital-TV	-752 987	-749 796
Återbäring från Riksbyggen	30 500	27 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-79 545	-57 961
Serviceavtal	-164 482	-257 744
Obligatoriska besiktningar	-61 389	-52 160
Snö- och halkbekämpning	-40 844	-51 191
Statuskontroll	-31 238	-26 706
Förbrukningsinventarier	-242 411	-316 698
Fordons- och maskinkostnader	-22 654	-12 650
Vatten	-758 219	-639 069
Fastighetsel	-1 111 278	-1 063 397
Uppvärmning	-2 387 032	-2 207 114
Sophantering och återvinning	-336 855	-334 320
Förvaltningsarvode drift*	-71 598	-165 933
Summa driftskostnader	-11 798 925	-10 269 069

*Avser fastighetskötsel

u

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode	-2 604 293	-2 570 873
Lokalkostnader	-2 400	-2 400
Resekostnader	0	-220
IT-kostnader	-14 140	-13 801
Arvode, yrkesrevisorer	-18 500	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-13 609	-10 850
Kreditupplysningar	-14 446	-2 330
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 990	-50 052
Representation	-2 000	-1 358
Kontorsmateriel	-9 995	-23 448
Telefon och porto	-36 265	-36 205
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-267	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 584	-10 584
Konsultarvoden	-77 609	-46 191
Bankkostnader	-2 550	-2 000
Övriga externa kostnader	-9 448	-25 686
Summa övriga externa kostnader	-2 876 097	-2 813 248

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Styrelsearvoden	-267 353	-237 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-92 800	-102 300
Övriga personalkostnader	0	-3 900
Sociala kostnader	-79 469	-83 567
Summa personalkostnader	-439 622	-427 242

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-152 464	-152 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-938 348	-938 348
Avskrivning Maskiner och inventarier	-124 500	-124 500
Avskrivning Installationer	-702 099	-702 106
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 917 411	-1 917 418

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	38 208	38 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	38 208	38 208

*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

29

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 007	10 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	424	356
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 431	10 419

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-163 828	-205 430
Övriga räntekostnader	-1 340	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-165 168	-205 430

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 584 151	17 584 151
Tillkommande utgifter	36 343 089	36 343 089
Tillkommande utgifter	0	0
	53 927 240	53 927 240
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 927 240	53 927 240

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 720 696	-10 568 232
Tillkommande utgifter	-25 399 849	-24 461 501
	-36 120 545	-35 029 733

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-152 464	-152 464
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-938 348	-938 348
	-1 090 812	-1 090 812

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-37 211 357	-36 120 545
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 710 992	6 863 456
Tillkommande utgifter	10 004 892	10 943 240

Taxeringsvärden

Bostäder	231 598 000	226 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	231 598 000	226 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>172 598 000</i>	<i>163 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 000 000</i>	<i>63 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 687 870	2 687 870
Installationer	7 738 467	7 738 467
	10 426 337	10 426 337
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-2 438 870	-2 314 370
Installationer	-3 392 945	-2 690 839
	-5 831 815	-5 005 209
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-124 500	-124 500
Installationer	-702 106	-702 106
	-826 606	-826 606
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 563 370	-2 438 870
Installationer	-4 095 051	-3 392 945
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 658 421	-5 831 815
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 767 916	4 594 522
Varav		
Maskiner och inventarier	124 500	249 000
Installationer	3 643 416	4 345 522

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	0	0
Årets påbörjade nybyggnation	3 289 030	0
Vid årets slut	3 289 030	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	398 000	398 000
Summa andra långfristiga fordringar	398 000	398 000

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	3 547	3 547
Summa övriga fordringar	3 547	3 547

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna hyresintäkter	178 102	151 075
Upplupna ränteintäkter	316	7 365
Förutbetalda försäkringspremier	97 516	94 492
Förutbetalda driftkostnader	0	12 625
Förutbetalt förvaltningsarvode	872 680	214 734
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 900	62 188
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 583	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 910	55 640
Förutbetald tomträttsavgäld	503 930	570 297
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 888 937	1 168 415

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	1 983	250
Bankmedel	123 681	4 711 619
Transaktionskonto	17 728 571	2 289 647
Summa kassa och bank	17 854 235	7 001 515

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	15 748 300	11 974 451
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-719 880	
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 208 420	-5 226 151
Långfristig skuld vid årets slut	8 820 000	6 748 300

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,80%	2021-10-25	4 686 271	0	4 686 271	0
SBAB	1,80%	2022-12-09	7 288 180	0	539 880	6 748 300
SWEDBANK	3,18%	2027-06-23	0	9 000 000	0	9 000 000
Summa			11 974 451	9 000 000	5 226 151	15 748 300

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 6 208 420 kr villkorsändras och 719 880 kr amorteras varför totalt 6 928 300 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 820 000 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 13 048 900 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	889 831	170 587
Summa leverantörsskulder	889 831	170 587

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	52 169	21 234
Summa skatteskulder	52 169	21 234

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld för moms	7 530	127 202
Skuld sociala avgifter och skatter	213 621	0
Avräkning hyror och avgifter	1 980	2 280
Övriga skulder	10 130	11 567
Skuld för erhållna bidrag	9 279 500	0
Summa övriga skulder	9 512 761	141 049

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	37 152	27 138
Upplupna elkostnader	118 157	84 324
Upplupna vattenavgifter	110 239	58 659
Upplupna värmekostnader	95 870	45 180
Upplupna kostnader för renhållning	23 154	47 803
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 308 555	1 279 294
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 711 127	1 559 399

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	40 900 375	40 900 375

Not Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har fått ett bidrag om 9,2 mkr för framtida projekt. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-10-31

Ort och datum



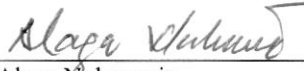
Renato Pastuhovic
Ordförande



Lena Ivarsson



Bo Larsson



Alaga Muhanovic



Ingrid Hansson



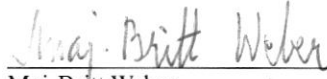
Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-03

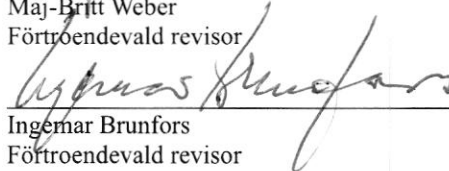
Ernst & Young AB



Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor



Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor



Ingemar Brunfors
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmöhus Nr 18, 746000-8233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmöhus Nr 18 för räkenskapsåret 20210901-20220831.

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 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 Bostadsrättsföreningen Malmöhus Nr 18 för räkenskapsåret 20210901-20220831 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 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 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 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
- 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 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 provar 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 3/11 2022

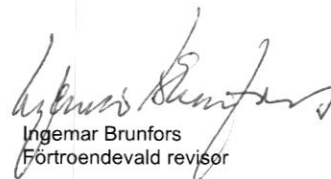
Ernst & Young AB



Sofie Arsköld
Auktoriserad revisor



Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor



Ingemar Brunfors
Förtroendevald revisor