

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 18 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 har sitt säte i Malmö kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 744 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 205 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 298 302,81 kr verksamhetsåret 2022-2023. Avtalet är indexreglerat.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser		
89	180	Total tomtearea	18 742 m <sup>2</sup>
		Total bostadsarea	21 545 m <sup>2</sup>
		Total lokalarea	35 m <sup>2</sup>
		Årets taxeringsvärde	231 598 000 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 1 494 tkr och planerat underhåll för 1 598 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 148 tkr per år för all framtid (s.k. evig avsättning), avsättning för verksamhetsåret har skett med denna summa. Föreningens totala underhållsbehov inklusive komponentutbyte visar underhållsplanen en genomsnittlig årskostnad för all framtid på 5 242 tkr/år.

Vid utgången av verksamhetsåret har föreningens underhållsfond ett beräknat fondsaldo på 27 868 tkr, som ska användas för att täcka kommande års underhållskostnader.

#### 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	
Markytor	2022	
Värmepumpar	2022	



<b>Årets utförda underhåll (i kr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	457 370
Installationer	1 056 496
Markytor	82 500
Garage och p-platser	1 138

Under året har föreningen utfört följande underhåll:

- Markarbete
- GSM hissar
- Relining
- Injustering värme
- Gångytor garage

Utöver ovan nämnda underhåll har föreningen investerat i komponentutbyte av fönster, värmepumpar och tak. Även nyinvestering av kameraövervakning, solceller och laddplatser. Detta redovisas på tillgångssidan och inte i resultaträkningen.

En del av ovan nämnda investeringar har resulterat i att Länsstyrelsen Skåne har beslutat att bevilja en ansökan om bidrag för energieffektivisering i flerbostadshus. Detta bidrag finansieras av Europeiska unionen - NextGenerationEU och är totalt på 32 016 914 kr för alla projekten.



**Finansieras av  
Europeiska unionen**  
NextGenerationEU



**Länsstyrelsen  
Skåne**

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Avslut av tak, fönster och solcells - projektet	2023	

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. 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.

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>
Renato Pastuhovic	Ordförande	2023
Lena Ivarsson	Sekreterare	2023
Bo Larsson	Vice ordförande	2024
Alaga Nuhanovic	Ledamot	2024
Ingrid Hansson	Ledamot	2023
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars-Erik Olsson	Suppleant	2024
Robin Januszewski	Suppleant	Avgick januari 2023
Susanna Weibull	Suppleant	2023
Jasmin Josef	Suppleant Riksbyggen	

## 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
Ingemar Brunfors	Förtroendevald revisor	2023
Maj-Britt Weber	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Lindholm	2023
Ulla-Britt Olsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ewe Ottosson	2023
Karolina Nilsson	2023
Madeleine Lindgren	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret gjort större underhållsarbete och nyinvestering i energieffektiviseringar. Finansieringen av detta har delvis gjorts med nya lån och detta har inneburit ökade räntekostnader och avgiftshöjningar. Men på längre sikt ska dessa investeringar ge avkastning över tid och hjälpa föreningen till en långsiktig och hållbar ekonomi.

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

## Medlemsinformation

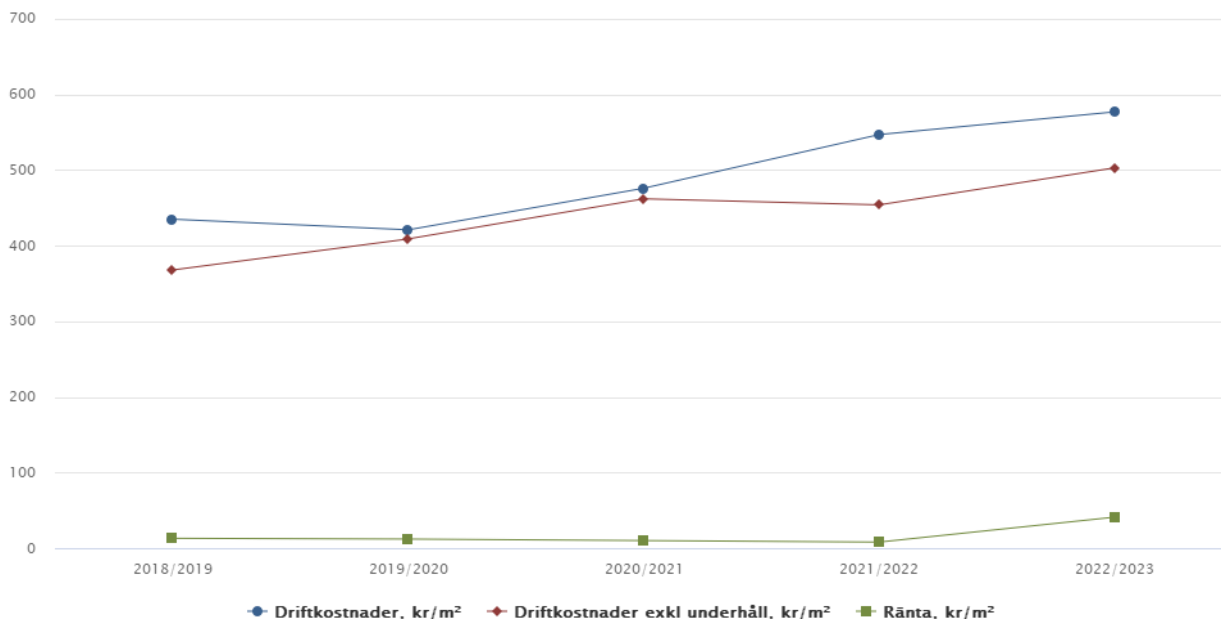
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 340 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 343 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5% och 1 juli 2023 med 7% Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 15% från 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023-08-31 uppgår i genomsnitt till 540 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	15 321	14 626	14 293	14 038	13 810
Rörelsens intäkter	17 612	16 055	15 738	15 345	0
Resultat efter finansiella poster	-1 539	-1 101	155	734	794
Årets resultat	-1 539	-1 101	155	734	794
Resultat exklusive avskrivningar	205	816	2 072	2 728	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-943	-4 069	-2 679	-1 975	-1 595
Avsättning till underhållsfond kr/m²	53	226	220	218	0
Balansomslutning	75 839	43 918	30 972	32 358	35 757
Soliditet %	19	36	55	52	45
Likviditet %	34	201	115	223	243
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	540	511	497	483	472
Bränsletillägg, kr/m²	107	107	107	107	107
Driftkostnader, kr/m²	577	547	476	421	435
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	503	454	462	409	368
Ränta, kr/m²	41	8	10	12	13
Underhållsfond, kr/m²	1 404	1 425	1 291	1 085	879
Lån, kr/m²	2 548	730	555	596	797
Skuldkvot %	3,12	0,62	0,76	0,84	1,14

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	30 743 179	-15 317 898	-1 101 438
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 101 438	1 101 438
Reservering underhållsfond		1 148 000	-1 148 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 597 505	1 597 505	
Årets resultat				-1 538 608
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 679 910</b>	<b>30 293 674</b>	<b>-15 969 831</b>	<b>-1 538 608</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 419 336
Årets resultat	-1 538 608
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 148 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 597 505
<b>Summa</b>	<b>-17 508 439</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 17 508 439**

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	15 321 159	14 626 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 290 587	1 428 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 611 746</b>	<b>16 055 146</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-12 444 624	-11 798 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 002 567	-2 876 097
Personalkostnader	Not 6	-518 039	-439 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 743 781	-1 917 411
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 709 012</b>	<b>-17 032 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-97 265</b>	<b>-976 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 960	38 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	110 785	2 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 560 088	-165 168
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 441 343</b>	<b>-124 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 538 608</b>	<b>-1 101 438</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 538 608</b>	<b>-1 101 438</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	20 517 754	16 715 883
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 941 323	3 767 923
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	44 278 738	3 289 030
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 737 815</b>	<b>23 772 836</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	398 000	398 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>398 000</b>	<b>398 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 135 815</b>	<b>24 170 836</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	87 883	387
Övriga fordringar	Not 16	21 347	3 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 866 317	1 888 937
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 975 547</b>	<b>1 892 871</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	5 727 931	17 854 235
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 727 931</b>	<b>17 854 235</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 703 477</b>	<b>19 747 107</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>75 839 293</b>	<b>43 917 942</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		1 679 910	1 679 910
Fond för yttre underhåll		30 293 674	30 743 179
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 973 584</b>	<b>32 423 089</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 969 831	-15 317 898
Årets resultat		-1 538 608	-1 101 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 508 439</b>	<b>-16 419 336</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 465 145</b>	<b>16 003 753</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	44 083 540	8 820 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 083 540</b>	<b>8 820 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 894 880	6 928 300
Leverantörsskulder	Not 20	4 356 301	889 831
Skatteskulder	Not 21	83 168	52 169
Övriga skulder	Not 22	-6 761	9 512 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 963 020	1 711 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 959 148</b>	<b>19 094 189</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>75 839 293</b>	<b>43 917 942</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 538 608	-1 101 438
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 743 781	1 917 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>205 173</b>	<b>815 974</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-82 676	-721 692
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-5 770 161	10 273 620
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 647 664</b>	<b>10 367 901</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-1 430 022	0
Investeringar i pågående byggnation	-44 278 738	-3 289 030
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-45 708 760</b>	<b>-3 289 030</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	39 230 120	3 773 849
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>39 230 120</b>	<b>3 773 849</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 126 304</b>	<b>10 852 720</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>17 854 235</b>	<b>7 001 515</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 727 931</b>	<b>17 854 235</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Balkonger	Linjär	60
Dörrar	Linjär	25
Elinstallationer	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	60
Hiss	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	30
Byggnadsinventarier	Linjär	30
Byggnad tak	Linjär	60
Tvättstugeutrustning	Linjär	15
Vatten och avlopp	Linjär	60
Ventilation	Linjär	35
Värmesystem	Linjär	50
Värmepumpar	Linjär	15
Kameraövervakning	Linjär	10
Laddplatser	Linjär	10
Passagesystem	Linjär	10
Sopanläggning	Linjär	10
Markvärdet 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	11 634 618	11 019 468
Hyror, lokaler	35 050	34 050
Hyror, garage	385 400	373 468
Hyror, p-platser	346 596	337 835
Hyror, övriga	92 620	88 116
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 842	-5 789
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 830	-5 075
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 567	-9 523
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-32 016	-32 016
Rabatter	0	-75
Bränsleavgifter, bostäder	2 309 112	2 309 112
Elavgifter	584 018	516 840
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 321 159</b>	<b>14 626 411</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	604 800	604 800
Övriga lokalintäkter	9 050	0
Övriga avgifter	29 750	1 350
Balkonginglasning	564 000	564 000
Övriga ersättningar	54 912	67 716
Fakturerade kostnader	0	5 483
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-8
Erhållna statliga bidrag	579 690	0
Övriga rörelseintäkter	129 901	51 729
Försäkringsersättningar	318 496	133 665
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 290 587</b>	<b>1 428 735</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 597 505	-2 010 526
Reparationer	-1 494 409	-1 285 330
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-416 408	-398 768
Tomträttsavgäld	-1 464 747	-1 578 157
Arrendeavgifter	-298 303	-206 592
Försäkringspremier	-315 950	-289 523
Kabel- och digital-TV	-627 879	-752 987
Återbäring från Riksbyggen	29 900	30 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 722	-79 545
Serviceavtal	-124 632	-164 482
Obligatoriska besiktningar	-123 954	-61 389
Bevakningskostnader	-3 369	0
Snö- och halkbekämpning	-51 998	-40 844
Statuskontroll	-22 831	-31 238
Förbrukningsinventarier	-476 669	-242 411
Fordons- och maskinkostnader	-94 641	-22 654
Vatten	-827 561	-758 219
Fastighetsel	-2 098 143	-1 111 278
Uppvärmning	-1 902 634	-2 387 032
Sophantering och återvinning	-364 908	-336 855
Förvaltningsarvode drift	-112 261	-71 598
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-12 444 624</b>	<b>-11 798 925</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 680 280	-2 604 293
Lokalkostnader	-400	-2 400
Hyra inventarier & verktyg	-1 638	0
IT-kostnader	-18 168	-14 140
Arvode, yrkesrevisorer	-21 375	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-32 593	-13 609
Kreditupplysningar	-5 793	-14 446
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 972	-59 990
Representation	-23 874	-2 000
Kontorsmateriel	0	-9 995
Telefon och porto	-39 109	-36 265
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-267
Medlems- och föreningsavgifter	-14 112	-10 584
Konsultarvoden	-99 249	-77 609
Bankkostnader	-5 018	-2 550
Övriga externa kostnader	-15 988	-9 448
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 002 567</b>	<b>-2 876 097</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-278 666	-267 353
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-151 060	-92 800
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala kostnader	-86 313	-79 469
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-518 039</b>	<b>-439 622</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-917 182	-152 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-938 348
Avskrivning Maskiner och inventarier	-124 500	-124 500
Avskrivning Installationer	-702 099	-702 099
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 743 781</b>	<b>-1 917 411</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 960	38 208
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 960</b>	<b>38 208</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	108 705	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 324	2 007
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	616	424
Övriga ränteintäkter	140	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>110 785</b>	<b>2 431</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-875 057	-163 828
Övriga räntekostnader	-51	-1 340
Övriga finansiella kostnader	-684 980	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 560 088</b>	<b>-165 168</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	53 927 240	17 584 151
Tillkommande utgifter	0	36 343 089
	<b>53 927 240</b>	<b>53 927 240</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	9 686 165	0
Bidrag laddplatser	-146 875	0
Bidrag del av NextGenerationEU värmepumpar	-4 820 237	0
	<b>4 719 053</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 646 293</b>	<b>53 927 240</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-37 211 356	-10 720 696
Tillkommande utgifter	0	-25 399 849
	<b>-37 211 356</b>	<b>-36 120 545</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-917 182	-152 464
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-938 348
	<b>-917 182</b>	<b>-1 090 812</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-38 128 538</b>	<b>-37 211 357</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 517 754</b>	<b>6 710 992</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	20 517 754	6 710 992
Tillkommande utgifter		10 004 892
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	230 000 000	226 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>230 000 000</b>	<b>226 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>171 000 000</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

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	2 687 870	2 687 870
Installationer	7 738 467	7 738 467
	<b>10 426 337</b>	<b>10 426 337</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 426 337</b>	<b>10 426 337</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-2 563 370	-2 438 870
Installationer	-4 095 044	-3 392 945
	<b>-6 658 414</b>	<b>-5 831 815</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-124 500	-124 500
Installationer	-702 099	-702 106
	<b>-826 599</b>	<b>-826 606</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-2 687 870	-2 563 370
Installationer	-4 797 143	-4 095 051
	<b>-7 485 013</b>	<b>-6 658 421</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 941 323</b>	<b>3 767 916</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	124 500
Installationer	2 941 323	3 643 416

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-08-31	2022-08-31
Värmepumpar		3 289 030
Tak, fönster och solceller	44 278 738	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 278 738</b>	<b>3 289 030</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andelar Riksbyggen	398 000	398 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>398 000</b>	<b>398 000</b>



**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 462	387
Kundfordringar	86 421	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>87 883</b>	<b>387</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	21 347	3 547
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 347</b>	<b>3 547</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna hyresintäkter	0	178 102
Upplupna ränteintäkter	14 893	316
Förutbetalda försäkringspremier	109 217	97 516
Förutbetalda driftkostnader	16 933	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	903 800	872 680
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 556	62 900
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	200	8 583
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 440	164 910
Förutbetald tomträttsavgäld	601 277	503 930
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 866 317</b>	<b>1 888 937</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	3 770	1 983
Bankmedel	122 429	123 681
Transaktionskonto	5 601 731	17 728 571
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 727 931</b>	<b>17 854 235</b>



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	54 978 420	15 748 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-919 880	-719 880
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 975 000	-6 208 420
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>44 083 540</b>	<b>8 820 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,35%	2024-04-11	0	10 000 000	25 000	9 975 000
SBAB	3,72%	2024-11-12	6 748 300	0	539 880	6 208 420
SWEDBANK	4,09%	2025-04-25	0	10 000 000	25 000	9 975 000
SWEDBANK	4,65%	2025-06-18	0	20 000 000	0	20 000 000
SWEDBANK	3,18%	2027-06-23	9 000 000	0	180 000	8 820 000
<b>Summa</b>			<b>15 748 300</b>	<b>40 000 000</b>	<b>769 880</b>	<b>54 978 420</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 919 880 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 599 400 kr.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 9 975 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	4 356 301	889 831
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>4 356 301</b>	<b>889 831</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	83 168	52 169
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>83 168</b>	<b>52 169</b>



**Not 22 Övriga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skulder för erhållna bidrag	0	9 279 500
Skuld för moms	-8 681	7 530
Skuld sociala avgifter och skatter	0	213 621
Avräkning hyror och avgifter	1 920	1 980
Clearing	0	10 130
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-6 761</b>	<b>9 512 761</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	181 138	37 152
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 241	0
Upplupna elkostnader	53 692	118 157
Upplupna vattenavgifter	149 471	110 239
Upplupna värmekostnader	101 082	95 870
Upplupna kostnader för renhållning	19 889	23 154
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 441	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 413 067	1 308 555
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 963 020</b>	<b>1 711 127</b>



<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	74 974 700	40 900 375

### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

### **Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Renato Pastuhovic

\_\_\_\_\_  
Lena Ivarsson

\_\_\_\_\_  
Bo Larsson

\_\_\_\_\_  
Alaga Nuhanovic

\_\_\_\_\_  
Ingrid Hansson

\_\_\_\_\_  
Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Maj-Britt Weber  
Förtroendevald revisor

\_\_\_\_\_  
Ingemar Brunfors  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557504476283

## Dokument

Årsredovisning 2022-2023 Malmöhus 18 För underskrift  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2023-11-10 10:30:17 CET (+0100) av Patrik  
Grahed (PG)  
Färdigställt 2023-11-10 17:19:07 CET (+0100)

## Initierare

Patrik Grahed (PG)  
Riksbyggen  
patrik.grahed@riksbyggen.se

## Signerare

Renato Pastuhovic (RP)  
renato.pastuhovic@gmail.com  
+46706097874



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RENATO PASTUHOVIC"  
Signerade 2023-11-10 10:35:46 CET (+0100)

Lena Ivarsson (LI)  
lena.v.ivarsson@gmail.com  
+46702189114



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Vera Ivarsson"  
Signerade 2023-11-10 11:46:22 CET (+0100)

Bo Larsson (BL)  
bossel2@live.se  
+46702331060



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Larsson"  
Signerade 2023-11-10 10:30:59 CET (+0100)

Alaga Nuhanovic (AN)  
asf90@live.se  
+46705907135



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Alaga Nuhanovic"  
Signerade 2023-11-10 11:19:57 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504476283

Ingrid Hansson (IH)  
ing.han@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGRID HANSSON"  
Signerade 2023-11-10 11:26:52 CET (+0100)

Marcus Hedenskog (MH)  
Marcus.Hedenskog@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS HEDENSKOG"  
Signerade 2023-11-10 10:31:28 CET (+0100)

Maj-Britt Weber (MW)  
maj-britt\_weber@hotmail.com  
+46736771602



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAJ-BRITT WEBER"  
Signerade 2023-11-10 11:49:12 CET (+0100)

Ingemar Brunfors (IB)  
ingemar@brunfors.se  
+46708238988



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne  
Ingemar Brunfors"  
Signerade 2023-11-10 13:16:46 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)  
Ernst & Young AB  
Mattias.Nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS NILSSON"  
Signerade 2023-11-10 17:19:07 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504476283

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>

