Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Malmöhus 24
Org. nr: 746001–0601



Styrelsens verksamhetsberättelse 2021-2022

Styrelse och stämma

Under verksamhetsåret 2021 - 2022 har styrelsen hållit 18 protokollförda möten och arbetsutskottet har hållit 15 protokollförda möten.

Ordinarie årsstämma ägde rum den 14 februari 2022 i Hyllie Folkets Hus i Malmö. På stämman deltog 99 stämmodeltagare med sammanlagt 78 röster.

Viktiga styrelsebeslut

Under verksamhetsåret har styrelsen

- under verksamhetsåret har styrelsen förhandlat med Riksbyggen om förvaltningsavtalet.
- uppdaterat föreningens underhållsplan.
- uppdaterat föreningens policydokument.
- deltagit i ett antal besiktningar avseende underhållsarbeten som hissar, solceller, balkongfönster och balkongdörrar samt låghusgårdar.
- skaffat låsta förvaringsplatser för el-cyklar.
- diskuterat med stadsbyggnadskontoret om arbetet med detaljplan för Holmastan (Holma och Fosiedal).
- analyserat och dokumenterat avloppsstammarnas status och behov av underhåll i form av relining.
- genomfört upprustning av de sista gårdarna med rabatter m.m.
- genomfört besiktning av föreningens fastigheter, gårdar och grönområden.
- fortsatt med statuskontroller av lägenheter enligt fastställd plan.
- fortsatt med obligatoriska ventilationskontroller (OVK) enligt fastställd plan.
- genomfört en energideklaration.
- fortsatt med fixartjänst som en del i fastighetsskötarnas uppgifter.
- genomfört brandsyn av föreningens fastigheter.
- installerat ytterligare ett antal övervakningskameror för placering i garage, miljöhus och trapphus.
- förlängt avtalet med Hyllie Folkets Hus om subventionerade avgifter för hyra av festsal.
- haft öppet för medlemmarna på expeditionen varje tisdag kväll och onsdag eftermiddag.
- lämnat information till medlemmarna genom fem nummer av tidningen FosiedalsNytt samt hemsidan och särskilda informationsblad.
- genomfört en två-dagars utbildning för styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisor.
- ordnat jubileumsfestligheter vid föreningens 50 års-dag samt arrangerat Föreningens Dag, kulturupplevelser och studiecirklar.
- deltagit i besiktning av skyddsrum under ledning av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB.

- installerat nya hållbara stolpbelysningar på gårdarna.
- förlängt hyresavtalet med Vinnergi angående 3G-antennen på Tulpangatan 2-4-6.

Ekonomi och underhåll

Föreningens ekonomi är god och detta beror till en del på styrelsens återhållsamhet med utgifter. Det låga ränteläget under en lång tid har också bidragit till att ekonomin är i god balans vid verksamhetsårets slut 2022-08-31.

Solceller är nu installerade på samtliga höghus och på loftgångshuset. Det har dels medfört positiva effekter för miljö och hållbarhet och dels medfört en betydande minskning av kostnaderna för el, värme och varmvatten.

Styrelsen har börjad undersöka möjligheter och möjliga effekter av att installera solceller på låghustak.

Styrelsen har under flera år påmint medlemmarna om att det inom några år måste genomföras underhåll av avloppsstammarna – antingen byte eller relining. Styrelsen har hela tiden tagit detta i beaktande i samband med alla andra större underhålls- eller reparationsarbeten. Detta är viktigt för att utjämna kostnaderna över åren och inte äventyra föreningens stabila ekonomi. Men samtidigt är det styrelsens strävan att ligga i framkant då det gäller effektiva, miljömässiga och trygghetsskapande åtgärder.

Mot denna bakgrund har styrelsen fattat beslut om att stammarna ska underhållas genom relining under de närmaste tre åren. Styrelsen har haft en löpande dialog med Riksbyggen om dessa planer.

Föreningen förlorade tvisten med NetAtOnce i hovrätten. Ärendet är nu avslutat.

Budget, redovisning och årsavgifter

Under verksamhetsåret har följande förändring gjorts av avgifterna:

- Efter ekonomens förslag har föreningen bytt redovisningssystem från K2 till K3.
- Styrelsen har beslutat att från och med den 1 januari 2022 höja den debiterade rörliga avgiften för el med 10 öre per kWh.
- Enligt styrelsebeslut den 22 juni 2022 höjs årsavgiften för bostad med fem procent från och med den 1 oktober 2022.
- Samtliga övriga avgifter kvarstår oförändrade under verksamhetsåret.

Lägenhetsöverlåtelser

I jämförelse med föregående verksamhetsår har antalet lägenhetsöverlåtelser, som fastställts av styrelsen, ökat. (Överlåtelser i form av gåva, arv eller bodelning är inte medräknade.)

De 110 överlåtelserna motsvarar 20 procent av föreningens 540 lägenheter.

Antal sålda lägenheter 2021 - 22	110
Total lägenhetsarea 2021 - 22	7680,5 m^2
Total köpesumma 2021 - 22	111 035 000 kr

Prisutveckling

Vid överlåtelserna var köpeskillingen i genomsnitt 14 457 kronor per kvadratmeter. Genomsnittspriserna för våra bostadsrätter har under verksamhetsåret 2021-22 därmed minskat med 1 062 kronor per kvadratmeter jämfört med genomsnittspriset 15 519 kr per kvadratmeter under det föregående verksamhetsåret 2020-21. Detta är en minskning med 6,8 procent jämfört med verksamhetsåret 2020-21.

Vi noterar också att genomsnittspriset per lägenhet är 1 009 409 kronor, som är en minskning jämfört med genomsnittspriset på 1 112 679 kronor per lägenhet under 2020-21.

Genomsnittspriset per såld lägenhet har därmed minskat med 9,3 procent jämfört med verksamhetsåret 2020-21. Priserna för olika lägenheter varierar naturligtvis beroende på lägenheternas storlek och standard.

I tabellen nedan visas prisutvecklingen för överlåtelser under de senaste verksamhetsåren.

	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2021-22 jmf med 2020-21
Pris kr/m^2	12 643	13 472	14 148	14 187	15 519	14 457	Minskning med 6,8 %
Pris kr/lg	884 000	948 916	971 354	989 674	1 112 679	1 009 409	Minskning med 9,3 %

Styrelsens målmedvetna arbete med underhåll, utveckling, trygghet, hållbarhet och skötsel har bidragit till ett relativt stabilt värde av våra lägenheter.

Andrahandsuthyrningar

Vid verksamhetsårets slut den 31 augusti 2022 var bara ett fåtal lägenheter uthyrda i andra hand. Styrelsen har en restriktiv hållning till andrahandsuthyrningar för att inte tappa kontrollen över vilka som bor i föreningen.

Kompetensutveckling

För utbildning, studiebesök och kompetensutveckling har följande genomförts:

- Styrelsen har genomfört en två-dagars utbildning om fastighetsunderhåll, miljö och ekonomi.
- Styrelsens strategigrupp har haft fördjupade möten om fastighetsunderhåll, miljö och ekonomi.
- Ett antal styrelseledamöter har deltagit i tematräffar och studiemöten som anordnats av Riksbyggen Intresseförening.
- Några styrelseledamöter har gjort studiebesök hos leverantörer.

Trivselgruppen och studieorganisationen

På grund av effekter av Corona-pandemin och politisk oro i närområdet har styrelsens trivselgrupp och studieorganisatör endast anordnat begränsade aktiviteter som innefattat bussresa till Tyskland, studiecirklar, föreningens dag samt jubileumsfestligheter med anledning av föreningens 50 årsdag.

Miljö

Styrelsens arbete med Miljöledningssystemet har fortsatt under året.

- Miljöpärmen hålls uppdaterad.
- Underhållsarbeten har genomförts med beaktande av miljö- och hållbarhetsaspekter.
- Installationerna av solceller är en medveten satsning som minskar miljöpåverkan.

Framtidsutveckling

Föreningens framtid ser bra ut för de närmaste åren. Byggnader och grönområden är i gott skick i förhållande till sin ålder. Genomförda, pågående och beslutade underhållsarbeten innebär lyft för hela föreningen beträffande miljö, trygghet, trivsel, ekonomi och fastighetsvärde.

Införande av individuell mätning och debitering (IMD) av värme, el, varmvatten och kallvatten samt för nyttjande av tvättstugorna ger medlemmarna möjlighet att själva styra eller

påverka sina kostnader. IMD medför samtidigt en ökad rättvisa mellan medlemmarna. Detta bidrar till att öka värdet av föreningens lägenheter. Till detta kommer betydande miljövinster och långsiktigt ökad hållbarhet.

Styrelsen arbetar allmänt för att så långt det är möjligt hålla avgifterna på en rimlig nivå utan att äventyra det trygga boendet, föreningens ekonomi eller underhållsbehov.

Enligt föreningens långsiktiga underhållsplan ska avloppsstammarna bytas eller relinas cirka år 2023-2025. Detta stora underhållsarbete har nu diskuterats mer konkret i styrelsen, som fortlöpande följer den tekniska utvecklingen inom området. Det är styrelsens mål att genomföra relining enligt underhållsplanen. Några steg har redan tagits för att analysera stammarnas kondition och förbereda upphandling. Styrelsen har beslutat att stambytena ska göras successivt under flera år för att slippa en alltför stor avgiftshöjning ett enstaka år.

Styrelsen har påbörjat det stora underhållsarbetet att byta samtliga hissar under de närmaste åren. Detta arbete fördelas över 2-3 år för att kunna sprida kostnaden över flera år.

Sedan ett par år har det också varit aktuellt med byte av el-stammarna men styrelsens undersökningar har överraskande visat att el-stammarna är i så bra kondition att vi kan avvakta några år med detta stambyte.

Vi står också inför ett stort underhållsarbete när det gäller det ålderstigna passagesystemet och kameraövervakningen. Styrelsen har ännu inte fattat något beslut om detta.

Sammanfattningsvis står föreningen och styrelsen mitt i några stora och synnerligen krävande underhållsarbeten som måste koordineras och sjösättas under de kommande verksamhetsåren 2023-2025.

Föreningens läge nära Öresundsbron och Hyllie Station gör våra bostäder attraktiva för många målgrupper. Prisutvecklingen för våra bostäder har varit mycket positiv under flera år. Den markanta minskningen av lägenhetspriserna under senaste verksamhetsåret 2021-22 beror till stor del på ett antal ogynnsamma faktorer: krig i närområdet, snabbt ökande inflation, rusande energipriser och räntehöjningar.

Den fortsatta utvecklingen av Hyllievångsområdet kan bidra till att göra bostadsrätts-föreningen än mer attraktiv med stabila lägenhetspriser.

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med MKB och Riksbyggen centralt presenterat omfattande planer för nybyggnation av lägenheter och utbyggnad av infrastruktur samt kultur- och fritidsinstitutioner i området Holma-Fosiedal. Styrelsen kommer även framöver att nogsamt bevaka kommunens planering för att kunna tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen.

Mark- och miljödomstolen har avslagit föreningens överklagande av Malmö stads detaljplan över Holmastan, mellersta delen. Styrelsen har dock framgångsrikt avvärjt kommunens önskan att ta över vissa tomträtter.

Stadsbyggnadsförvaltningen har genomfört samråd där bland annat alla medlemmar i vår förening var inbjudna.

Styrelsen är principiellt positiv till förtätningsplanerna, som allmänt bedöms ge förbättrad infrastruktur och öka attraktionskraften i hela området Holma-Fosiedal och därmed även prisnivån för våra medlemmars lägenheter. Styrelsen har dock gjort klart för Malmö stad att föreningen motsätter sig varje försämring av medlemmarnas parkeringsmöjligheter eller av tillgängligheten till allmänna kommunikationer.

Styrelsens strategigrupp har som uppgift att särskilt bevaka och strategiskt planera underhåll och åtgärder inom områdena ekonomi, hållbarhet, miljö och socialt engagemang.

Styrelsen kommer att fortsätta med att arbeta aktivt för en god boendemiljö, som motsvarar de hållbarhetskrav som man kan ställa på ett modernt, trivsamt och tryggt bostadsområde.

2022-12-14
Styrelsen, RBF Malmöhus nr 24

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i bostadsrättsförening
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 24 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 har sitt säte i Malmö Kommun.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30.
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader. Under året har föreningen investerat i byte av fönster och dörrar i balkongerna samt hissbyte.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 96% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 357% till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 052 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 232 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Gräsklipparen 1–4, Skottkärran 1–5, Kantskäraren, Sekatören samt Hyllie 165:74-75 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 540 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 2 035 368 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kokvrå	192
3 rum och kök	254
4 rum och kök	78
Summa	**540**

Total tomtarea	52 713 m²
Bostäder bostadsrätt	39 134 m²
Total bostadsarea	39 134 m²

Årets taxeringsvärde	438 310 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	434 998 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och 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 2 540 och planerat underhåll för 1 573. 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 i april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 183 Mkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 18 Mkr (304 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med justering på 4 Mkr för verksamhetsåret 2021/2022.

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.
- Genom att använda lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
-Föreningen har individuell mätning och debitering av varm & kallvatten samt el och tvättstugebokning.
-Föreningen har installerat värmeåtervinning, injusterat värmen samt bytt ut värmekulvertarna för fjärrvärme, vilket påverkar värmeförbrukningen positivt.
-Föreningen har installerat solceller på samtliga höghus av sina fastigheter, vilket är bra både för miljön samt föreningens ekonomi.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2012	Renovering trapphus, låghus
Underhåll	2012	Individuell mätning av el, varm-och kallvatten samt tvättstugebokning
Underhåll	2013	Injustering av värmesystem
Underhåll	2014	Kanalrensning
Underhåll	2015	Lekplatser
Underhåll	2015	Kall & Varmvattenstammar
Underhåll	2016	Ombyggnad av stuprör & takrännor, fasad
Underhåll	2016	Fasadrenovering låghus
Underhåll	2016	Utbyte armaturer i tvättstugor, samtliga trappor
Underhåll	2016	Installation av gårdsbelysning
Underhåll	2016	Serverrum
Underhåll	2016	Fjärrvärmekulvertar
Underhåll	2017	Fasadrenovering, höghus
Underhåll/investering	2016–2017	Solceller & byte takpapp, Tulpangatan 8
Underhåll	2017–2018	Fasadrenovering, höghus
Investering	2017–2018–2019	Solceller & byte takpapp på Hyacintgatan hög hus
Underhåll	2018	El, värme, rabatter
Underhåll	2019	Värme, kameraövervakning
Underhåll	2019	Cykelskjul och rabatter
Investering	2020/2021	Solceller & byte takpapp Tulpangatan 2-4-6
Underhåll	2020/2021	Tvättstuga utrusning, el-central, cykelskjul, rabatter, gårdsombyggnad mm
Underhåll	2021/2022	Gemensamma utrymmen
Underhåll	2021/2022	Installationer (spolning, värmestammar till lght)
Underhåll	2021/2022	Markytor (cykelskjul, gårdsbyggnad)
Underhåll	2021/2022	Löpande byte av tvättstugeutrustning

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	525 144
Installationer	631 868
Markytor	416 000

De stora posterna i föreningens utförda underhåll och investeringar är fönsterbyte inom balkongerna och hissbyte.

Planerat underhåll/investeringar	År	Kommentar
Fortsatt utbytte av tvättmaskiner och torktumlare efter behov	2022/2023	
Fortsatt med hissbyte	2022/2023	
Påbörja relining av avloppsstammar	2023/2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl Erik Calling	Ordförande	2023
Ragnar Danielsson	Vice ordförande	2023
Elvis Hajdarevic	Ledamot	2023
Sehada Pupovic	Ledamot	2024
Peter Arvebro-Sjöö	Ledamot	2024
Igballe Brahimi	Ledamot	2023
Roger Wocki	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Danni Jensen	Suppleant	2023
Emila Ardestani	Suppleant	2023
Florence Mensah	Suppleant	2023
Fredrik Pettersson	Suppleant	2024
Gabriela Bocica	Suppleant	2024
Wasim Shaukat Chohan	Suppleant	2023
Johan Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2023
Carlos Gonzales	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Greta-Stina Engelbert	Avgått juni 2022
Ulf Persson	2023
Honmayon Khaksar	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Dessutom har föreningen ändrat redovisningsprincipen från K2 till K3 och bokslutet per 2022-08-31 är upprättat enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 679 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 69 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 69 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 679 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2021 då avgifterna höjdes med 5%.

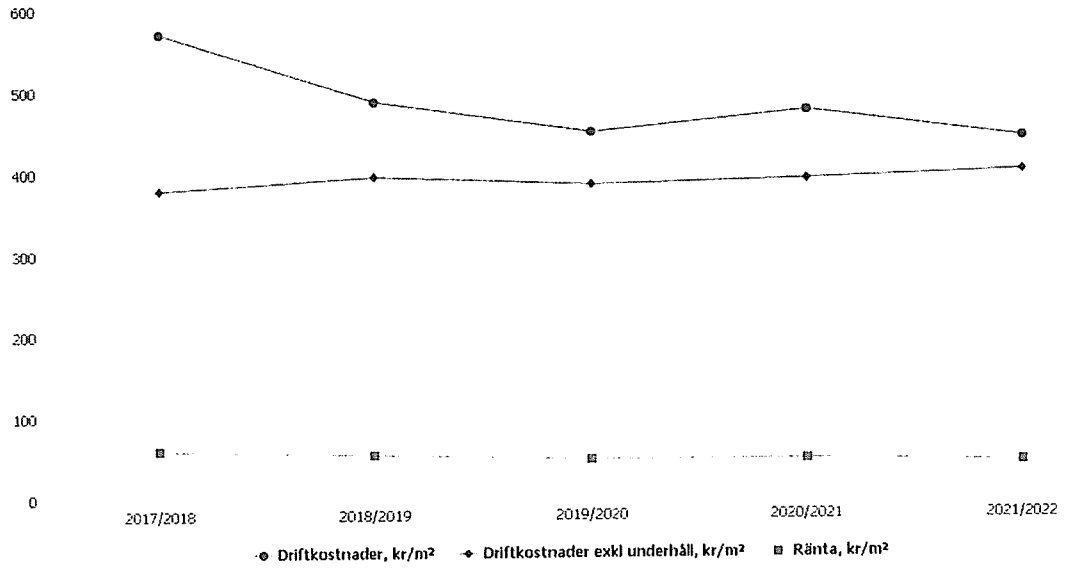
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-10-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 56 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 66 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	35 477	33 541	33 712	33 296	32 534
Resultat efter finansiella poster	6 180	4 958	3 834	3 279	1 227
Resultat exklusive avskrivningar	9 232	8 007	6 883	6 317	4 129
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	5 232	4 007	-6 714	-4 793	-5 800
Balansomslutning	114 130	109 044	81 863	82 001	87 542
Soliditet %	6	-20	-5	-9	-13
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	43	96	208	151	323
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	187	357	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	715	682	663	647	633
Bränsletillägg, kr/m²	101	101	101	101	101
Driftkostnader, kr/m²	439	473	447	485	569
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	398	389	383	393	377
Ränta, kr/m²	42	46	46	52	58
Underhållsfond, kr/m²	916	854	836	552	359
Lån, kr/m²	2 604	2 656	2 061	2 172	2 414



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 275 746	43 972	0	33 416 134	-39 631 906	4 958 142
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 958 142	-4 958 142
Reservering underhållsfond				4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 573 012	1 573 012	
Årets resultat						6 180 192
Vid årets slut	**2 275 746**	**43 972**	**0**	**35 843 122**	**-37 100 752**	**6 180 192**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-34 673 764
Årets resultat	6 180 192
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 573 012
Summa	**-30 920 560**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 30 920 560**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	35 477 443	33 540 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 364 866	3 402 976
Summa rörelseintäkter		**37 842 309**	**36 943 566**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 163 674	-18 497 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 870 682	-7 566 631
Personalkostnader	Not 6	-1 059 833	-930 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 052 302	-3 049 252
Summa rörelsekostnader		**-30 146 491**	**-30 044 042**
Rörelseresultat		**7 695 818**	**6 899 524**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	77 760	77 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 053	82 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 625 439	-2 101 620
Summa finansiella poster		**-1 515 626**	**-1 941 382**
Resultat efter finansiella poster		**6 180 192**	**4 958 142**
Årets resultat		**6 180 192**	**4 958 142**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	85 208 354	67 653 058
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	11 997 618	174 713
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 953 125	18 998 601
Summa materiella anläggningstillgångar		**100 159 097**	**86 826 373**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	810 000	810 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**810 000**	**810 000**
Summa anläggningstillgångar		**100 969 097**	**87 636 373**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	15 577	34 341
Övriga fordringar	Not 16	99 114	1 928 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 136 808	1 780 662
Summa kortfristiga fordringar		**1 251 499**	**3 743 757**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 909 063	17 663 741
Summa kassa och bank		**11 909 063**	**17 663 741**
Summa omsättningstillgångar		**13 160 562**	**21 407 498**
Summa tillgångar		**114 129 659**	**109 043 871**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 319 718	2 319 718
Fond för yttre underhåll		35 843 122	33 416 134
Summa bundet eget kapital		**38 162 840**	**35 735 852**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 100 752	-39 631 906
Årets resultat		6 180 192	4 958 142
Summa fritt eget kapital		**-30 920 560**	**-34 673 764**
Summa eget kapital		**7 242 280**	**1 062 088**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	76 598 788	85 752 732
Summa långfristiga skulder		**76 598 788**	**85 752 732**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 313 944	18 184 600
Leverantörsskulder	Not 20	345 694	567 894
Skatteskulder	Not 21	25 405	97 758
Övriga skulder	Not 22	186 881	232 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 416 667	3 145 876
Summa kortfristiga skulder		**30 288 591**	**22 229 052**
Summa eget kapital och skulder		**114 129 659**	**109 043 871**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 180 192	4 958 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 052 302	3 049 252
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**9 232 494**	**8 007 394**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 492 258	-1 677 539
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	930 196	-1 052 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**12 654 947**	**5 276 923**
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-32 430 501	- 3 816 320
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	16 045 476	-18 934 101
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**-16 385 026**	**-22 750 421**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 024 600	23 275 400
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 024 600**	**23 275 400**
Årets kassaflöde	**-5 754 678**	**5 801 901**
Likvidamedel vid årets början	**17 663 741**	**11 861 840**
Likvidamedel vid årets slut	**11 909 063**	**17 663 741**

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 gällande 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 några ändrade 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
Byggnader	Linjär	70
Fasader (höghus) & fönster 1998	Linjär	50
Tvättstugor 1990	Linjär	40
Miljöhus 2007	Linjär	40
Entréer, skalskydd, postboxar (höghus) 2008	Linjär	20
Dörrstängare 2010/11	Linjär	10
Ombyggnad, förbättring garage 2011	Linjär	20
Kulvertbyte 2011	Linjär	30
Grillrör 2011	Linjär	10
Nya värmecentraler	Linjär	20
Ny styr-reglerutrustning	Linjär	20
Lekplatser	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Solceller	Linjär	25

Markvärdet 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	28 000 196	26 708 550
Hyror, bostäder	440 787	435 372
Hyror, lokaler	137 873	137 623
Hyror, garage	621 157	621 384
Hyror, p-platser	31 580	32 544
Hyror, övriga	115 166	113 816
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 442	-32 412
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-3 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 380	-18 750
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	-45 000	-45 000
Bränsleavgifter, bostäder	3 960 490	3 961 084
Vattenavgifter	1 142 557	810 397
Elavgifter	1 126 059	818 082
Sophämtningsavgifter	0	1 500
Summa nettoomsättning	**35 477 443**	**33 540 590**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	1 295 000	1 295 200
Övriga lokalintäkter	110 183	143 924
Övriga avgifter	5 590	500
Övriga ersättningar*	120 403	93 451
Fakturerade kostnader	4 417	912 187
Övriga sidointäkter	0	13 264
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Övriga rörelseintäkter	346 728	196 122
Försäkringsersättningar	482 551	748 332
Summa övriga rörelseintäkter	**2 364 866**	**3 402 976**

**Avser pant-och överlåtelseintäkter.*

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-1 573 012	-3 284 978
Reparationer	-2 539 724	-2 829 503
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-923 360	-907 840
Tomträttsavgäld	-2 036 374	-2 035 368
Försäkringspremier	-528 048	-493 156
Kabel- och digital-TV	-987 609	-961 565
Återbäring från Riksbyggen	63 800	52 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 972	-20 717
Serviceavtal	-976 615	-712 595
Obligatoriska besiktningar	-22 428	-19 253
Snö- och halkbekämpning	-151 617	-121 993
Statuskontroll	-22 531	-17 338
Förbrukningsinventarier	-137 388	-110 903
Fordons- och maskinkostnader	13 900	-28 168
Vatten	-1 476 938	-1 448 385
Fastighetsel	-2 690 379	-2 337 540
Uppvärmning	-2 505 605	-2 430 233
Sophantering och återvinning	-606 361	-576 168
Förvaltningsarvode drift*	-32 413	-214 320
Summa driftskostnader	**-17 163 674**	**-18 497 422**

**Avser fastighetsskötsel*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Fritidsmedel	-9 000	-2 300
Förvaltningsarvode administration	-5 665 623	-5 049 376
Lokalkostnader	-85 806	-76 899
Resekostnader	-2 409	-991
IT-kostnader	-40 305	-29 242
Arvode, yrkesrevisorer	-26 750	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-87 657	-77 086
Kreditupplysningar	-7 852	-25 694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-122 777	-90 499
Representation	-64 540	-20 204
Kontorsmateriel	-141 464	-156 525
Telefon och porto	-14 157	-16 524
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-563	-1 662
Tidskrifter och facklitteratur	-2 368	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-30 240	-22 680
Konsultarvoden	-193 188	-1 790
Bankkostnader	-6 172	-4 881
Advokat och rättegångskostnader	-2 292 167	-1 860 335
Övriga externa kostnader	-77 646	-107 254
Summa övriga externa kostnader	**-8 870 682**	**-7 566 631**

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelse ersättningar	-425 152	-458 371
Styrelsearvoden	-178 500	-171 950
Sammanträdesarvoden	-61 200	-61 000
Övriga ersättningar	-42 079	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 150	-27 950
Övriga kostnadsersättningar	-53 680	-21 084
Pensionskostnader	-18 145	-9 479
Övriga personalkostnader	-113 623	-53 850
Sociala kostnader	-148 305	-124 052
Summa personalkostnader	**-1 059 833**	**-930 736**

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 029 856	-898 908
Avskrivning Markanläggningar	-198 107	0
Avskrivning Markinventarier	-151 942	-151 942
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 876 837
Avskrivning Maskiner och inventarier	-121 566	-121 566
Avskrivning Installationer	-550 831	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-3 052 302**	**-3 049 252**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	77 760	77 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**77 760**	**77 760**

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 462	47 562
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 591	34 916
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**32 053**	**82 478**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 625 419	-1 784 025
Övriga räntekostnader	-20	-250
Övriga finansiella kostnader	0	-317 345
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 625 439**	**-2 101 620**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	105 391 611	44 945 395
Tillkommande utgifter	0	78 324 959
Markanläggning	7 924 281	0
Markinventarier	1 519 418	1 519 418
	114 835 310	**124 789 772**
Årets anskaffningar		
Byggnader	32 430 502	3 816 320
	32 430 502	**3 816 320**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**147 265 812**	**128 606 092**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 788 849	-24 889 941
Tillkommande utgifter	-32 977 053	-32 375 696
Markinventarier	-911 652	-759 710
	-59 677 554	**-58 025 347**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 029 856	-898 908
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-1 876 837
Årets avskrivning markanläggningar	-198 107	0
Årets avskrivning markinventarier	-151 942	-151 942
	-2 379 905	**-2 927 687**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-62 057 459**	**-60 953 034**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**85 208 353**	**67 653 058**
Varav		
Byggnader	80 913 516	19 156 546
Tillkommande utgifter	0	47 888 746
Markanläggningar	3 839 013	
Markinventarier	455 824	607 766
Taxeringsvärden		
Bostäder	428 000 000	423 000 000
Lokaler	10 310 000	11 998 000
Totalt taxeringsvärde	**438 310 000**	**434 998 000**
varav byggnader	*332 510 000*	*308 398 000*
varav mark	*114 800 000*	*126 600 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	4 209 349	4 209 349
Installationer	13 770 782	0
	17 980 131	**4 209 349**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 980 131**	**4 209 349**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-4 034 636	-3 913 070
Installationer	-1 275 481	0
	-5 310 117	**-3 913 070**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-121 566	-121 566
Installationer	-550 831	
	-672 397	**-121 566**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 156 202	-4 034 636
Installationer	-1 826 311	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-5 982 513**	**-4 034 636**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**11 997 618**	**174 713**
Varav		
Maskiner och inventarier	53 147	174 713
Installationer	11 944 470	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets slut	**2 953 125**	**18 998 601**

**Avser pågående arbete hissbyte*

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar (andelar i intresseföreningen)	810 000	810 000
Summa andra långfristiga fordringar	**810 000**	**810 000**

**1620 andelar á 500 kr stycket i Intresseföreninegn.*

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 460	-13 259
Kundfordringar	4 117	47 600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**15 577**	**34 341**

Not 16 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	99 114	175 954
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 752 800
Summa övriga fordringar	**99 114**	**1 928 754**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 629	42 345
Förutbetalda försäkringspremier	178 118	171 631
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	469 631
Förutbetald elavgift	0	4 824
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 247	76 461
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 359	337 314
Förutbetald tomträttsavgäld	678 456	678 456
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 136 808**	**1 780 662**

Not 18 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	6 842 133	11 905 544
Transaktionskonto	5 066 930	5 758 198
Summa kassa och bank	**11 909 063**	**17 663 741**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	101 912 732	103 937 332
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 264 344	-16 235 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 049 600	-1 949 600
Långfristig skuld vid årets slut	**76 598 788**	**85 752 732**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,02%	2021-11-28	16 235 000,00	-16 235 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,29%	2022-09-23*	2 885 608,00	0,00	150 000,00	2 735 608,00
SWEDBANK	0,35%	2022-11-25	0,00	16 235 000,00	75 000,00	16 160 000,00
SWEDBANK	2,03%	2023-08-25	4 468 736,00	0,00	100 000,00	4 368 736,00
SWEDBANK	1,96%	2024-02-23	6 253 819,00	0,00	200 000,00	6 053 819,00
SBAB	2,04%	2025-06-26	14 210 000,00	0,00	324 800,00	13 885 200,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	9 636 769,00	0,00	200 000,00	9 436 769,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-23	14 372 400,00	0,00	324 800,00	14 047 600,00
SWEDBANK	1,02%	2026-08-25	11 000 000,00	0,00	400 000,00	10 600 000,00
SBAB	1,17%	2030-02-04	24 875 000,00	0,00	250 000,00	24 625 000,00
Summa			**103 937 332,00**	**0,00**	**2 024 600,00**	**101 912 732,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen årligen amortera 2 049 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2022-2023 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men 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

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	345 694	517 929
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	49 965
Summa leverantörsskulder	**345 694**	**567 894**

Not 21 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	25 405	97 758
Summa skatteskulder	**25 405**	**97 758**

Not 22 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Mottagna depositioner	54 500	84 500
Skuld för moms	50 822	93 377
Skuld sociala avgifter och skatter	39 245	20 809
Avräkning hyror och avgifter	-240	0
Clearing	42 554	34 238
Summa övriga skulder	**186 881**	**232 924**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	105 589	174 404
Upplupna elkostnader	194 529	159 532
Upplupna värmekostnader	120 993	62 101
Upplupna revisionsarvoden	23 500	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	985 018	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 987 038	2 729 839
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 416 667**	**3 145 876**

Not Ställda säkerheter	**2022-08-31**	**2021-08-31**
Företagsinteckning	134 135 900	134 135 900

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 22-12-14
Ort och datum

Karl Erik Calling

Ragnar Danielsson

Elvis Hajdarevic

Sehada Pupovic

Peter Arvebro-Sjöö

Igballe Brahimi

Roger Wocki

Vår revisionsberättelse har lämnats 23-01-10

Ernst & Young AB

Sofie Arsköld
Auktoriserad revisor

Carlos Gonzalez
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 24, org.nr 746001-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 24 för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 RBRF Malmöhus 24 för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 vårt 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 förvaltningen.

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.

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.

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.

Malmö 23-01-10

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor

Carlos Gonzalez
Förtroendevald revisor