

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsföreningen  
Malmöhus nr 7  
Org nr: 746000-8126

2022-01-01 – 2022-12-31





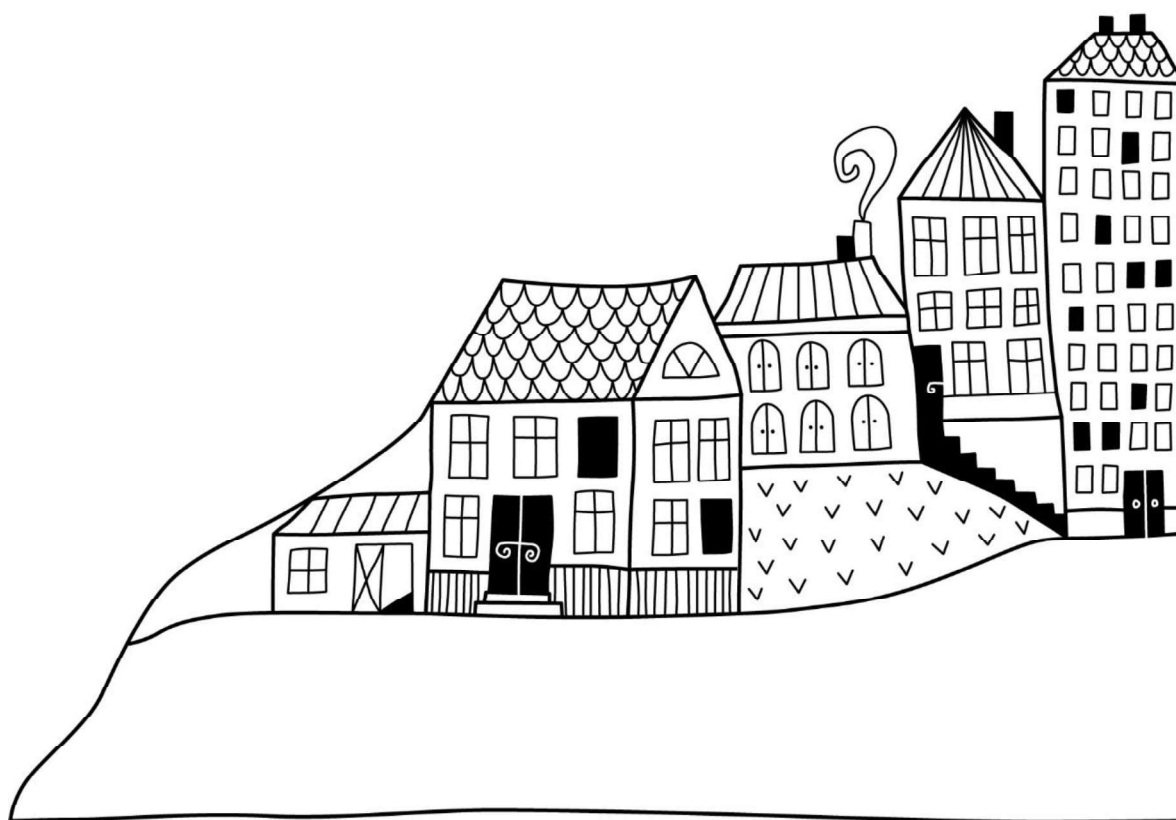
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 7  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 1953-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24. Årets resultat är lägre än föregående år med -704 tkr p.g.a ökade reparations, underhåll, el och räntekostnader under 2022.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) 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 247% till 212%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 651 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 223 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästhoven 8 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 187 lägenheter samt 28 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Jägersrogatan 8-18, Botildenborgsvägen 9-13 samt Poppelgatan 28 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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. 2025-01-01 med en årlig avgäld på 484 792 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
33	124	28	2	187

---

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-Platser
12	8	15

---

Total tomtarea 10 132 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 431 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 381 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1381 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 109 836 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 109 541 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,45 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Yttre och inre fastighetsskötsel ombesörjs av Clockrent enligt gällande avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra Skåne.

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

## 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 335 och planerat underhåll för 200. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** 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 331 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning (K3) 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normal inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdateras en gång om året.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreovering	2007
Värmeanläggning	2013
Markytor	2014
Huskropp utvändigt	2014
Gemensamma utrymmen	2014
Byte av tvättmaskiner	2016
Stambyte	2017
Murning av garageuppfart	2018
Installationer värmecentral	2020
Termostatbyte, värmeväxlare & termostater	2022
Taggsystem & porttelefoner	2022

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	104 484
Installationer	20 908
Huskropp utvändigt	72 440
Markytor	1 938

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

<b>Styrelse</b>		
<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Göthe	Ordförande	2023
Ronny Sjöstrand	Ledamot	2024
Aldin Dautovic	Ledamot	2023
Maline Andersson	Sekreterare	2024
Mattias Kärfve	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsuppleanter</b>		
	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Björkman	Suppleant	2024
Shadan Sherwani	Suppleant	2024
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	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.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

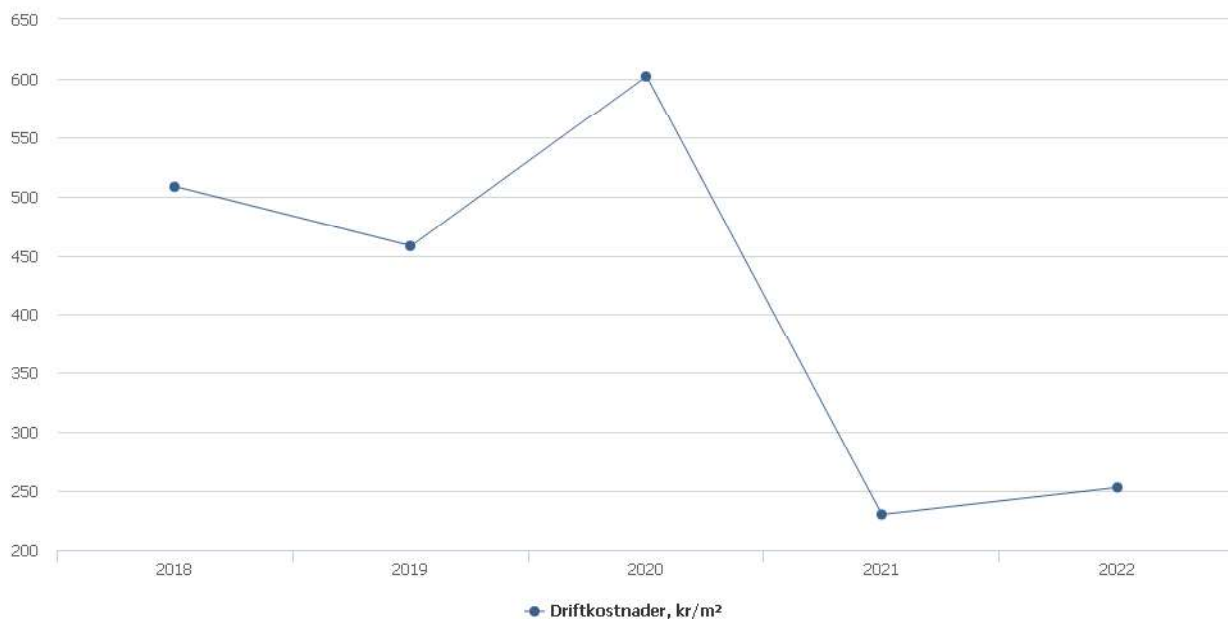
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2%.

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

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 349 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 706	9 565	9 441	9 166	8 802
Resultat efter finansiella poster	572	1 276	344	524	-38
Resultat exklusive avskrivningar	2 223	2 864	1 932	2 113	1 204
Balansomslutning	67 241	67 835	67 515	68 113	68 466
Soliditet %	16	15	14	13	12
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	697	684	673	655	619
Bränsletillägg, kr/m²	129	129	129	128	128
Driftkostnader, kr/m²	253	230	602	458	508
Lån, kr/m²	5 221	5 335	5 437	5 527	5 616
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15%	23%	19%		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	212%	247%	244%		

**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 genom 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	245 303	5 000	0	14 186 881	-5 276 246	1 275 805
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 275 805	-1 275 805
Reservering underhållsfond				392 000	-392 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-524 085	524 085	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						571 703
<b>Vid årets slut</b>	<b>245 303</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>14 054 796</b>	<b>-3 868 356</b>	<b>571 703</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 000 441
Årets resultat	571 703
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-392 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	524 085
<b>Summa</b>	<b>-3 296 653</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 296 653**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 705 787	9 564 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 033	295 627
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 879 820</b>	<b>9 860 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 992 469	-5 435 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-605 752	-662 479
Personalkostnader	Not 6	-227 339	-124 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 651 436	-1 588 235
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 476 995</b>	<b>-7 810 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 402 825</b>	<b>2 049 517</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 928	26 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	48 537	3 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-906 586	-804 453
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-831 121</b>	<b>-773 712</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>571 703</b>	<b>1 275 805</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>571 703</b>	<b>1 275 805</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	59 661 385	60 103 307
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	57 569	77 950
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	997 107	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	753 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 716 061</b>	<b>60 953 007</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	280 500	280 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>280 500</b>	<b>280 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 996 561</b>	<b>61 215 507</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	8 690	858
Övriga fordringar	Not 17	77 274	891 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	662 191	623 618
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>748 155</b>	<b>1 515 734</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	5 496 210	5 104 330
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 496 210</b>	<b>5 104 330</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 244 365</b>	<b>6 620 064</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>67 240 925</b>	<b>67 835 571</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	250 303	250 303	
Fond för yttre underhåll	14 054 797	14 186 881	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 305 100</b>	<b>14 437 184</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 868 356	-5 276 246	
Årets resultat	571 703	1 275 805	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 296 653</b>	<b>-4 000 441</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 008 447</b>	<b>10 436 743</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	13 813 652	29 063 562
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 813 652</b>	<b>29 063 562</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	40 653 934	26 590 372
Leverantörsskulder	Not 21	500 674	422 856
Övriga skulder	Not 22	60 341	-1 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 203 877	1 323 179
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 418 826</b>	<b>28 335 266</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>67 240 925</b>	<b>67 835 571</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	571 703	1 275 805
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 651 436	1 588 235
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 223 139</b>	<b>2 864 040</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	767 579	407 441
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	19 999	59 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 010 717</b>	<b>3 330 816</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-1 432 489	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-753 750
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 432 489</b>	<b>-753 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 186 348	-1 061 348
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 186 348</b>	<b>-1 061 348</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>391 880</b>	<b>1 515 718</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 104 330</b>	<b>3 588 612</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 496 210</b>	<b>5 104 330</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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.

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5-50 år
Maskiner & tekniska anläggningar	Linjär	5-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	7 276 260	7 133 256
Hyror, bostäder	14 700	27 300
Hyror, lokaler	723 334	706 832
Hyror, garage	16 656	16 656
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	1 576
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 272	-1 272
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 882	-1 572
Rabatter	0	-12 764
Bränsleavgifter, bostäder	1 335 540	1 335 540
Vattenavgifter	16 705	30 816
Elavgifter	326 746	328 191
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 705 787</b>	<b>9 564 559</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	24 000	21 250
Balkonginglasning	525	2 100
Övriga ersättningar	38 256	47 078
Fakturerade kostnader	15 275	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	7
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	4 512
Övriga rörelseintäkter	80 035	185 347
Försäkringsersättningar	15 960	35 332
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>174 033</b>	<b>295 627</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-199 771	-154 669
Reparationer	-335 479	-251 329
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-332 413	-318 243
Tomträttsavgäld	-484 792	-484 792
Försäkringspremier	-153 573	-148 811
Kabel-TV & Bredband	-294 489	-290 786
Återbäring från Riksbyggen	6 800	6 000
Serviceavtal	-32 613	-26 422
Obligatoriska besiktningar	-10 755	0
Bevakningskostnader	-7 003	-19 658
Snö- och halkbekämpning	-4 750	-11 719
Förbrukningsinventarier	-138 310	-33 444
Vatten	-546 418	-469 704
Fastighetsel	-862 579	-616 785
Uppvärmning	-1 362 183	-1 426 575
Sophantering och återvinning	-300 766	-287 832
Förvaltningsarvode drift	-933 375	-901 035
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 992 469</b>	<b>-5 435 805</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-515 080	-502 520
IT-kostnader	-8 844	-1 980
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-1 850	-45 406
Kreditupplysningar	-3 066	-12 484
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 797	-48 790
Representation	-1 500	0
Kontorsmateriel	-4 276	0
Telefon och porto	-7 513	-5 074
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-831	-7 758
Medlems- och föreningsavgifter	-7 854	-7 854
Bankkostnader	-2 820	-2 270
Övriga externa kostnader	-3 322	-15 218
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-605 752</b>	<b>-662 479</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-177 499	-92 900
Sociala kostnader	-49 840	-31 249
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-227 339</b>	<b>-124 149</b>



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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 603 736	-1 562 121
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 382	-26 114
Avskrivning Installationer	-27 318	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 651 436</b>	<b>-1 588 235</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 928	26 928
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 928</b>	<b>26 928</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 667	1 838
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	869	1 974
Övriga ränteintäkter	1	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>48 537</b>	<b>3 812</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-878 448	-776 095
Övriga räntekostnader	-311	0
Övriga finansiella kostnader	-27 828	-28 358
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-906 586</b>	<b>-804 453</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	82 541 160	82 541 160
	<b>82 541 160</b>	<b>82 541 160</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 161 814	0
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>1 161 814</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>83 702 974</b>	<b>82 541 160</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 437 852	-20 875 731
	<b>-22 437 852</b>	<b>-20 875 731</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 603 736	-1 562 121
	<b>-1 603 736</b>	<b>-1 562 121</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 041 588</b>	<b>-22 437 852</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>59 661 385</b>	<b>60 103 308</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	59 661 385	60 103 308
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	4 836 000	4 541 000
	<b>109 836 000</b>	<b>109 541 000</b>

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	608 382	608 382
	<b>608 382</b>	<b>608 382</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-530 432	-504 318
	<b>-530 432</b>	<b>-504 318</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-20 382	-26 117

### Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-550 814	-530 432
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-550 814</b>	<b>-530 432</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>57 568</b>	<b>77 950</b>

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	1 024 425	0
	<b>1 024 425</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 024 425</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-27 318	0
	<b>-27 318</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>997 107</b>	<b>0</b>

### Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ombyggnation	753 750	753 750
Omklassificering byggnad & mark	-753 750	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>753 750</b>

### Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>280 500</b>	<b>280 500</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 690	858
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 690</b>	<b>858</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	70 902	85 072
Skattekonto	6 372	806 186
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>77 274</b>	<b>891 258</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	172 001	153 573
Förutbetalt förvaltningsarvode	184 645	184 605
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 738	24 541
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 410	18 503
Förutbetald tomträttsavgäld	242 396	242 396
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>662 191</b>	<b>623 618</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	9 563	8 900
Bankmedel	3 019 868	3 001 838
Transaktionskonto	2 466 779	2 093 591
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 496 210</b>	<b>5 104 330</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	54 467 586	55 653 934
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 186 348	-936 438
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 467 586	-25 653 934
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 813 652</b>	<b>29 063 562</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,14%	2023-03-28	11 011 434,00	0,00	886 348,00	10 125 086,00
SWEDBANK	3,25%	2023-04-28	14 642 500,00	0,00	300 000,00	14 342 500,00
SWEDBANK	1,82%	2023-11-24	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>55 653 934,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 186 348,00</b>	<b>54 467 586,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 10 125 086 kr (Swedbank) lån om 14 642 500 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 21 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	291 738	422 856
Ej reskontraförda leverantörsskulder	208 936	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>500 674</b>	<b>422 856</b>

#### Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 647	1 647
Skuld för moms	19 909	-2 789
Skuld sociala avgifter och skatter	38 845	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 341</b>	<b>-1 141</b>

#### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 856	19 001
Upplupna räntekostnader	61 297	36 895
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 581	0
Upplupna elkostnader	102 305	71 918
Upplupna värmekostnader	199 929	215 675
Upplupna styrelsearvoden	0	59 705
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 323	109 739
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	817 586	810 246
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 203 877</b>	<b>1 323 179</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	59 980 000	59 980 000

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

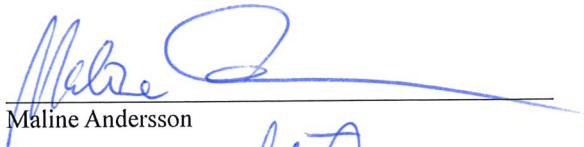
## Styrelsens underskrifter

Malmö 2023-03-20

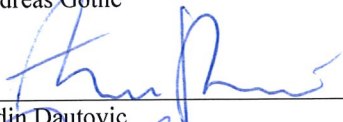
Ort och datum



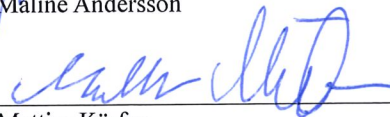
Andreas Göthe



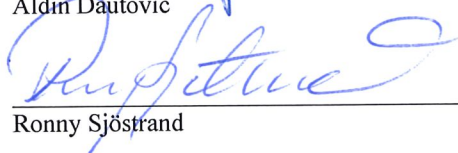
Maline Andersson



Aldin Dautovic



Mattias Kärfve



Ronny Sjöstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 -2023



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7

Org.nr 746000-8126

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.





Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, 27 mars 2023

Faktor AB



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 7

---

Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Malmöhus nr  
7 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

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

