

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 7

Org nr: 746000-8126



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är 1 275 805 kr, medan föregående år var 344 125 kr. Det högre resultatet beror på att termostatsbytet i lägenheterna läggs som en avskrivningspost i balansräkningen. Lägre räntekostnader påverkar också i positiv riktning med 161 tkr lägre kostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) 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 210 % till 244%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 23%.

Förändringen beror på ändrad redovisningsprincip.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 588 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 864 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästhoven 8 i Malmö kommun. På fastigheten finns byggnader med 187 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress 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.

Marken innehas 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 m²

Total bostadsarea 10 431 m²

Total lokalarea 1 381 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 381 m²

Årets taxeringsvärde 109 541 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 109 541 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,39 % 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 251 tkr och planerat underhåll för 155 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader av föreningens komponenter.

Enligt K3-regelverket skall föreningen upprätta komponentavskrivning av byggnadernas olika beståndsdelar. Exempel är tak, fasad, stammar, fönster, balkonger med mera. Dessa skall därefter bokföras som tillgångar och skrivas av varje år linjärt under deras ekonomiska livslängd. Underhållet av byggnadernas olika komponenter skall räknas som underhåll, detta kan exempelvis vara målning m.m. Till detta avsätter föreningen varje år enligt underhållsplanen ett belopp till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt planerat underhållskostnad de närmsta tio åren på 595 tkr per år. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt planerat komponentkostnad de närmsta tio åren på 5 427 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 459 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden bestående av föreningens olika byggnaders komponenter. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Underhållsplanen har under året anpassats till K3-regelverket som föreningen följer därav att avsättningen till underhållsfonden har sänkts enligt planen.

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	2021

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer torktumlare	80 150
Installationer el-central & värmepump	74 519

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Björkman	Ordförande	2022
Ronny Sjöstrand	Vice ordförande	2022
Aldin Dautovic	Ledamot	2023
Andreas Göthe	Ledamot	2023
Mattias Kärfve	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rita Oda	Suppleant	2023
Shadan Sherwani	Suppleant	2022
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Förtroendevald revisor	2022

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 221 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

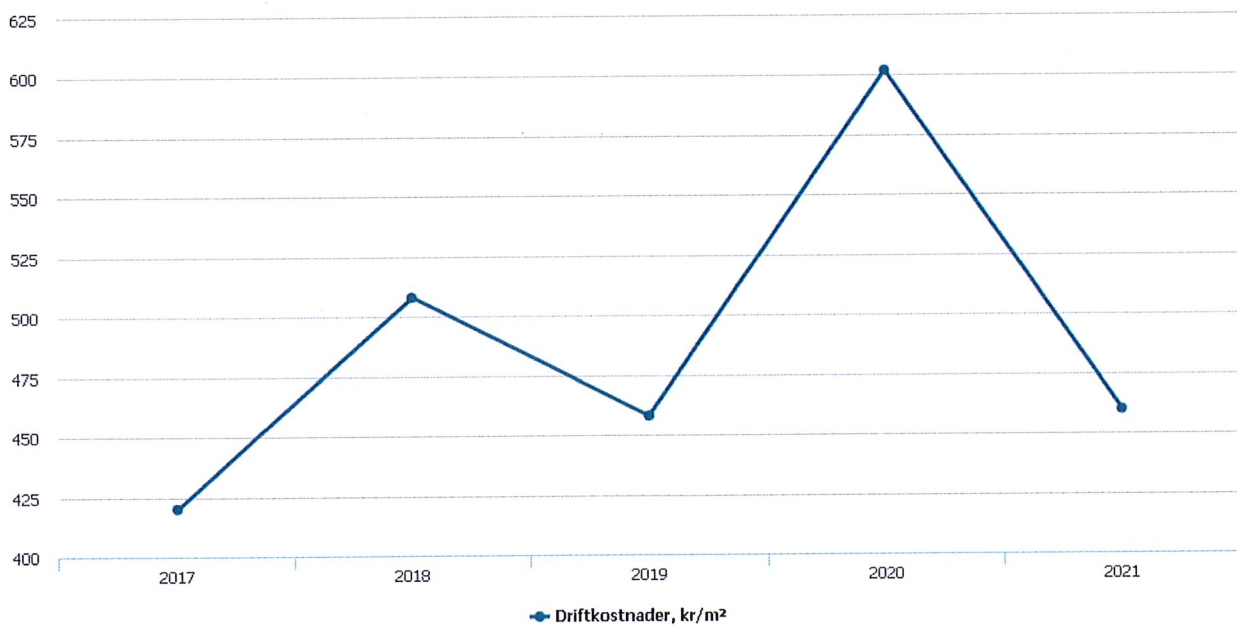
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 565	9 441	9 166	8 802	8 216
Resultat efter finansiella poster	1 276	344	524	-38	464
Resultat exklusive avskrivningar	2 864	1 932	2 113	1 204	2 106
Balansomslutning	67 835	67 515	68 113	68 466	76 081
Soliditet %	15	14	13	12	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	673	655	619	596
Bränsletillägg, kr/m ²	129	129	128	128	128
Driftkostnader, kr/m ²	230	602	458	508	420
Lån, kr/m ²	4 712	5 437	5 527	5 616	5 706
*Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	23%	19%			
*Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	210%	244%			

*Nyckeltalen är förändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.om. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital genom balansomslutningen.

Handwritten signature

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	13 882 550	-5 316 039	344 125
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					344 125	-344 125
Reservering underhållsfond				459 000	-459 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-154 669	154 669	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 275 805
Vid årets slut	245 303	5 000	0	14 186 881	-5 276 245	1 275 805

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 971 915
Årets resultat	1 275 805
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-459 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 669
Summa	-4 000 441

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 000 441

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 564 559	9 440 643
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295 627	704 652
Summa rörelseintäkter		9 860 186	10 145 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 435 805	-6 276 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-662 479	-689 354
Personalkostnader	Not 6	-124 149	-281 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 588 235	-1 588 238
Summa rörelsekostnader		-7 810 669	-8 835 920
Rörelseresultat		2 049 517	1 309 375
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 928	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 812	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-804 453	-965 709
Summa finansiella poster		-773 712	-965 251
Resultat efter finansiella poster		1 275 805	344 125
Årets resultat		1 275 805	344 125

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	60 103 307	61 665 428
Maskiner och inventarier		77 950	104 064
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	753 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 935 007	61 769 492
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	280 500	280 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		280 500	280 500
Summa anläggningstillgångar		61 215 507	62 049 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	858	1 250
Övriga fordringar	Not 15	891 258	1 316 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	623 618	558 603
Summa kortfristiga fordringar		1 515 734	1 876 543
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 104 030	3 588 612
Summa kassa och bank		5 104 030	3 588 612
Summa omsättningstillgångar		6 619 764	5 465 155
Summa tillgångar		67 835 571	67 515 147

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	250 303	250 303	
Fond för yttre underhåll	14 186 881	13 882 550	
Summa bundet eget kapital	14 437 184	14 132 853	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 276 246	-5 316 039	
Årets resultat	1 275 805	344 125	
Summa fritt eget kapital	-4 000 441	-4 971 915	
Summa eget kapital	10 436 743	9 160 938	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 063 562	29 063 562
Summa långfristiga skulder		29 063 562	29 063 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 590 372	27 651 720
Leverantörsskulder	Not 19	422 856	366 496
Övriga skulder	Not 20	-1 141	-21 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 323 179	1 293 793
Summa kortfristiga skulder		28 335 266	29 290 647
Summa eget kapital och skulder		67 835 571	67 515 147

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 275 805	344 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 588 235	1 588 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 864 040	1 932 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	407 441	-806 240
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	59 335	40 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 330 816	1 166 850
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-753 750	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-753 750	
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 061 348	-936 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 061 348	-936 348
Årets kassaflöde	1 515 718	230 502
Likvidamedel vid årets början	3 588 612	3 358 110
Likvidamedel vid årets slut	5 104 330	3 588 612
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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.

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	52

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 133 256	7 021 638
Hyror, bostäder	27 300	22 453
Hyror, lokaler	706 832	700 341
Hyror, garage	16 656	16 656
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	1 576	2 364
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 272	-4 210
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 572	0
Rabatter	-12 764	-44 748
Bränsleavgifter, bostäder	1 335 540	1 340 967
Vattenavgifter	30 816	42 354
Elavgifter	328 191	342 828
Summa nettoomsättning	9 564 559	9 440 643

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	21 250	0
Balkonginglasning	2 100	2 100
Övriga ersättningar	47 078	52 803
Fakturerade kostnader	0	4 610
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	16
Erhållna statliga bidrag	0	15 455
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	4 512	0
Övriga rörelseintäkter	185 347	79 143
Försäkringsersättningar	35 332	550 525
Summa övriga rörelseintäkter	295 627	704 652

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-154 669	-304 545
Reparationer	-251 329	-879 031
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-318 243	-337 439
Tomträttsavgäld	-484 792	-484 792
Försäkringspremier	-148 811	-129 966
Kabel- och digital-TV	-290 786	-417 904
Återbäring från Riksbyggen	6 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-18 235
Serviceavtal	-26 422	-26 712
Obligatoriska besiktningar	0	-121 632
Bevakningskostnader	-19 658	-21 580
Snö- och halkbekämpning	-11 719	0
Förbrukningsinventarier	-33 444	-55 879
Vatten	-469 704	-490 419

Fastighetsel	-616 785	-643 674
Uppvärmning	-1 426 575	-1 369 910
Sophantering och återvinning	-287 832	-222 669
Förvaltningsarvode drift	-901 035	-752 044
Summa driftskostnader	-5 435 805	-6 276 431

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-502 520	-500 764
IT-kostnader	-1 980	-4 859
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-12 531
Övriga förvaltningskostnader	-45 406	-32 097
Kreditupplysningar	-12 484	-6 288
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 790	-60 169
Kontorsmateriel	0	-2 350
Telefon och porto	-5 074	-9 518
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 758	-4 329
Medlems- och föreningsavgifter	-7 854	-7 854
Konsultarvoden	0	-14 000
Bankkostnader	-2 270	-2 270
Övriga externa kostnader	-15 218	-32 325
Summa övriga externa kostnader	-662 479	-689 354

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-55 436
Uttagsskatt	0	-14 655
Styrelsearvoden	-92 900	-94 600
Sammanträdesarvoden	0	-49 300
Pensionskostnader	0	-3 404
Sociala kostnader	-31 249	-64 502
Summa personalkostnader	-124 149	-281 897

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 562 121	-1 562 121
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 114	-26 117
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 588 235	-1 588 238

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
*Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 928	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 928	0

*Utdelning från andelar i Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 838	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 974	458
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 812	458

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-776 095	-936 883
Övriga finansiella kostnader	-28 358	-28 826
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-804 453	-965 709

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 541 160	82 541 160
	82 541 160	82 541 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 541 160	82 541 160
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 875 731	-19 313 610
	-20 875 731	-19 313 610
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 562 121	-1 562 121
	-1 562 121	-1 562 121
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 437 852	-20 875 731
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 103 308	61 665 429
Varav		
Byggnader	60 103 308	61 665 429

Taxeringsvärden

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	4 541 000	4 541 000
Totalt taxeringsvärde	109 541 000	109 541 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
*Pågående ombyggnad	753 750	0

Vid årets slut

753 750 0

*Termostatbyte

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	280 500	280 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	858	1 250
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	858	1 250

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	85 072	90 682
Skattekonto	806 186	675 483
Andra kortfristiga fordringar	0	550 525
Summa övriga fordringar	891 258	1 363 321

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	153 573	148 811
Förutbetalt förvaltningsarvode	184 605	125 197
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 541	24 210
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 503	17 990
Förutbetald tomträtsavgäld	242 396	242 396
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	623 618	558 603

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	8 900	11 135
Bankmedel	3 001 838	0
Transaktionskonto	2 093 591	3 577 476
Summa kassa och bank	5 104 330	3 588 612

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	55 653 934	56 715 282
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-936 438	-936 438
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 653 934	-27 651 630
Långfristig skuld vid årets slut	29 063 562	29 063 562

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,39%	2021-06-28	0	11 676 195	664 761	11 011 434
SWEDBANK	0,30%	2021-07-28	14 817 500	0	175 000	14 642 500
SWEDBANK	1,82%	2022-03-28	11 897 782	-11 676 195	221 587	0
SWEDBANK	1,82%	2023-11-24	15 000 000	0	0	15 000 000
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000	0	0	15 000 000
Summa			56 715 282	0	1 061 348	55 653 934

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 936 438 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 936 000 kr årligen.

Av den långfristiga skulden förfaller 30 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	422 856	366 496
Summa leverantörsskulder	422 856	366 496

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	0	15 081
Upplupna sociala avgifter	19 001	65 981
Upplupna räntekostnader	36 895	76 760
Upplupna elkostnader	71 918	64 947
Upplupna vattenavgifter	0	14 632
Upplupna värmekostnader	215 675	203 929
Upplupna styrelsearvoden	59 705	59 705
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 739	46 845
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	810 246	745 913
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 323 179	1 293 793

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	59 980 000	59 980 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 22-02-2022

Ort och datum

Eva Björkman

Eva Björkman

Aldin Dautovic

Aldin Dautovic

Ronny Sjöstrand

Ronny Sjöstrand

Mattias Kärfve

Mattias Kärfve

Andreas Göthe

Andreas Göthe

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/2-2022

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 2021.

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 2021-12-31 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 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-03-29 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. Risker 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, förfälskning, 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 2021 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 den 28 februari 2022


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Malmöhus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF 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

