

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tulpanen i Malmö
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 324% till 45%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 537 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 350 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 285 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Poppelgatan, Jägersrovägen och Gullregngatan i Malmö stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 982 474 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	16
2 rum och kök	163
3 rum och kök	96
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	12
Garage	75
P-platser	55
Total tomtarea	27 738 m ²
Total bostadsarea	17 781 m ²
Total lokalarea	487 m ²
Årets taxeringsvärde	181 730 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	181 730 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,45 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta. 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 5 001 och planerat underhåll för 578. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 5 427 tkr per år (305 kr/m²). Av detta är 821 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 4 606 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	91 824
Installationer	181 625
Markytor	273 750
Övrigt	30 599

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kickie Strand	Ordförande	2024
Ritva Augustin	Ledamot	2024
Haris Kovacevic	Ledamot	2025
Jasmin Achkar	Ledamot	2025
Omid Mehdifar	Ledamot	2024
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Asttor Gudbjartsson	Suppleant	2024
Leonora Bacaj	Suppleant	2024
Maria Gunnari	Suppleant	2025
Hanna Souresafil	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madeleine Nilhäll	2024
Marion Löfstedt	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen tagit beslut om att underhålla eftersatt tappvattensystem, dagvattensystem och stammar. I samband med detta även energioptimering i fastigheten. Dessa investeringar kommer delvis finansieras med hjälp av nya lån.

Föreningen har fått ett elstöd utbetalat om 174 tkr som avser delar av tidigare räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 344 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 344 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

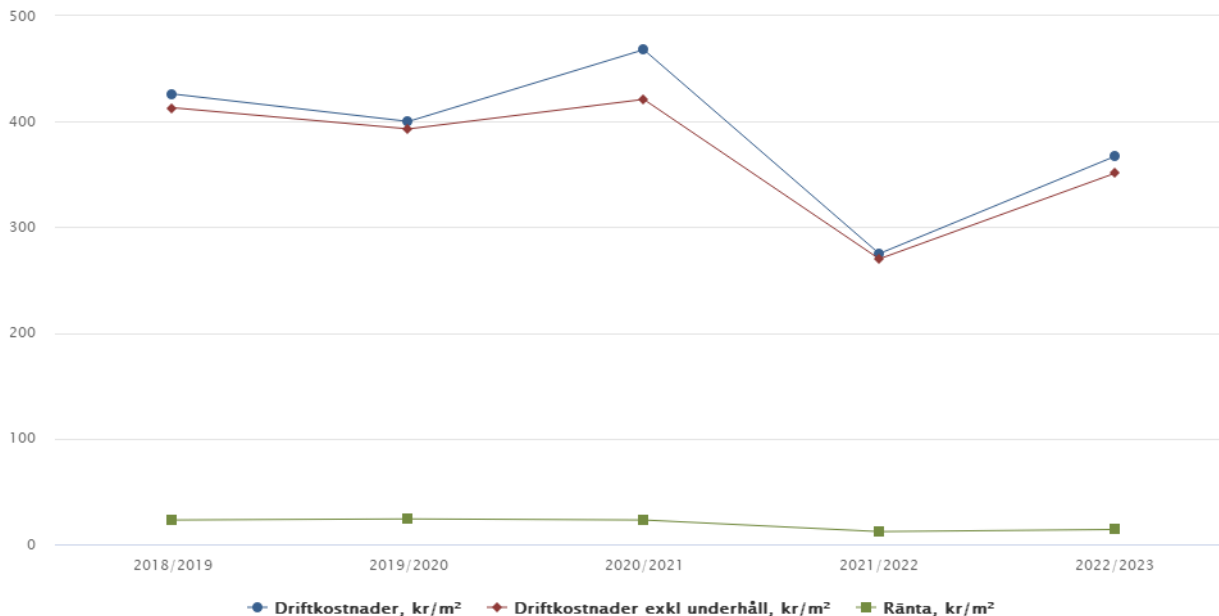
Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

-Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra energieffektiviseringsåtgärden med bland annat värmesystemet.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	16 284	14 951	14 565	14 631	14 364
Resultat efter finansiella poster	-2 145	724	2 425	3 640	3 333
Årets resultat	-2 145	724	2 425	3 640	3 333
Resultat exklusive avskrivningar	-563	1 687	3 092	4 371	4 509
Avsättning till underhållsfond kr/m²	22	22	39	85	253
Balansomslutning	60 801	64 167	63 269	61 975	38 762
Kassaflöde, indirekt metod	-3 198	-774	2 452	-7 765	-34 237
Soliditet %	24	26	26	22	26
Likviditet %	45	324	637	507	373
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	749	681	663	662	647
Bränsletillägg, kr/m²	142	133	133	133	133
Driftkostnader, kr/m²	754	566	468	400	426
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	721	459	421	393	413
Ränta, kr/m²	29	24	23	24	23
Underhållsfond, kr/m²	917	904	847	854	797
Lån, kr/m²	2417	2470	2 456	2 508	1 347

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	450 756	100 000	16 066 352	-437 739	723 837
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				723 837	-723 837
Reservering underhållsfond			821 000	-821 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-577 798	577 798	
Årets resultat					-2 144 792
Vid årets slut	450 756	100 000	16 309 554	42 896	-2 144 792

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	286 098
Årets resultat	-2 144 792
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-821 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	577 798
Summa	-2 101 896

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 101 896

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 284 175	14 951 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 652	204 119
Summa rörelseintäkter		16 521 827	15 155 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 398 951	-10 064 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 890 877	-2 800 310
Personalkostnader	Not 6	-260 286	-208 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 581 554	-962 985
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-93 430	0
Summa rörelsekostnader		-18 225 097	-14 035 367
Rörelseresultat		-1 703 271	1 119 870
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	2 850	13 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	67 026	24 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-511 397	-433 773
Summa finansiella poster		-441 522	-396 032
Resultat efter finansiella poster		-2 144 792	723 837
Årets resultat		-2 144 792	723 837



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	48 591 874	49 296 811
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 068 544	827 983
Summa materiella anläggningstillgångar		49 660 418	50 124 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		49 802 918	50 267 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	13 972	14 498
Övriga fordringar	Not 16	287 437	63 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 353 600	1 280 526
Summa kortfristiga fordringar		1 655 009	1 358 911
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 343 044	12 541 185
Summa kassa och bank		9 343 044	12 541 185
Summa omsättningstillgångar		10 998 053	13 900 095
Summa tillgångar		60 800 972	64 167 389



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	550 756	550 756	
Fond för yttre underhåll	16 309 554	16 066 352	
Summa bundet eget kapital	16 860 310	16 617 108	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	42 896	-437 739	
Årets resultat	-2 144 792	723 837	
Summa fritt eget kapital	-2 101 896	286 098	
Summa eget kapital	14 758 414	16 903 206	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 491 145	42 975 397
Summa långfristiga skulder		21 491 145	42 975 397
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 484 252	946 752
Leverantörsskulder	Not 20	1 020 796	1 182 958
Skatteskulder	Not 21	38 305	18 355
Övriga skulder	Not 22	17 864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 990 196	2 140 721
Summa kortfristiga skulder		24 551 413	4 288 786
Summa eget kapital och skulder		60 800 972	64 167 389



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 144 792	723 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 581 554	962 985
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	93 430	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-469 808	1 686 823
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-296 099	-519 070
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-274 874	1 121 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 040 781	2 289 110
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnation	-1 210 608	-2 116 751
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 210 608	-2 116 751
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-946 752	-946 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-946 752	-946 752
Årets kassaflöde	-3 198 141	-774 393
Likvidamedel vid årets början	12 541 185	13 315 578
Likvidamedel vid årets slut	9 343 044	12 541 185
Upplysning 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 - Ventilation	Linjär	2042
Byggnader - el	Linjär	2027
Byggnader - tak	Linjär	2041
Byggnader - styrenhet	Linjär	2033
Byggnad - stomme	Linjär	2066
Byggnad - fasad	Linjär	2025
Balkonger	Linjär	Färdigavskriven 2019
Miljöhus 2005	Linjär	2025
Elcentraler	Linjär	2048
Vattenledningar inkommande kök	Linjär	2048
Ombyggnad övernattningslägenhet	Linjär	Färdigavskriven 2020
Fastighetsbox	Linjär	2023
Tvättstugor	Linjär	2054
Inventarier	Linjär	Färdigavskrivet
Byggnad - fönster	Linjär	2062

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 324 163	12 112 255
Hyror, lokaler	236 558	237 164
Hyror, garage	112 268	111 900
Hyror, p-platser	156 029	165 683
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 594	-7 260
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 792	-8 424
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 310	-4 995
Rabatter	-43 348	-18 883
Bränsleavgifter, bostäder	2 519 291	2 363 738
Elavgifter	-1 090	-60
Summa nettoomsättning	16 284 175	14 951 118

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Övriga lokalintäkter	16 000	0
Övriga avgifter	7 400	0
Övriga ersättningar	36 528	95 145
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-6
Erhållna statliga bidrag	174 270	0
Övriga rörelseintäkter	3 470	16 538
Försäkringsersättningar	0	92 442
Summa övriga rörelseintäkter	237 652	204 119



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-577 798	-190 674
Reparationer	-5 000 779	-2 351 348
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-470 165	-450 215
Tomträttsavgäld	-982 474	-982 474
Försäkringspremier	-264 156	-242 061
Kabel- och digital-TV	-401 999	-385 013
Återbäring från Riksbyggen	25 700	29 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 309	-83 267
Serviceavtal	-96 336	-146 511
Snö- och halkbekämpning	-76 138	-93 209
Statuskontroll	-76 240	0
Förbrukningsinventarier	-269 623	-383 809
Fordons- och maskinkostnader	-4 209	-1 365
Frakter och transporter	0	-1 390
Vatten	-981 879	-853 166
Fastighetsel	-760 804	-513 667
Uppvärmning	-2 390 244	-2 369 062
Sophantering och återvinning	-672 376	-486 368
Förvaltningsarvode drift	-386 121	-559 665
Summa driftskostnader	-13 398 951	-10 064 065

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 492 995	-2 316 242
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
Hyra inventarier & verktyg	-5 054	0
IT-kostnader	-22 054	-58 148
Arvode, yrkesrevisorer	-29 750	-25 475
Övriga förvaltningskostnader	-50 135	-186 008
Kreditupplysningar	5 453	-20 448
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 253	-55 605
Representation	-8 497	0
Kontorsmateriel	-495	-231
Telefon och porto	-26 991	-24 515
Medlems- och föreningsavgifter	-11 970	-11 970
Konsultarvoden	-21 375	-30 625
Bankkostnader	-6 078	-3 589
Advokat och rättegångskostnader	-179 001	0
Övriga externa kostnader	-15 683	-66 454
Summa övriga externa kostnader	-2 890 877	-2 800 310



Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-752	0
Styrelsearvodena	-185 750	-173 000
Övriga ersättningar	-1 473	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-10 500
Pensionskostnader	-32	0
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-61 279	-23 607
Summa personalkostnader	-260 286	-208 007

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 512 466	-893 898
Avskrivning Markanläggningar	-69 088	-69 088
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 581 554	-962 985

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-93 430	0
Summa övriga rörelsekostnader	-93 430	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 850	13 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 850	13 680

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	64 779	19 846
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	797	4 214
Övriga ränteintäkter	1 450	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 026	24 060

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-511 085	-433 261
Övriga räntekostnader	-312	-512
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-511 397	-433 773



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	77 881 597	43 813 444
Miljöhus	1 404 780	1 404 780
	79 286 377	45 218 224
Årets anskaffningar		
Byggnader	970 047	34 068 152
	940 047	34 068 152
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	93 430	-1 390 829
	93 430	-1 390 829
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 349 854	77 895 547
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 747 303	-29 882 926
Miljöhus	-1 242 263	-1 173 175
	-29 989 566	-31 056 101
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 512 466	-893 898
Årets avskrivning Miljöhus	-69 088	-69 088
	-1 581 554	-962 986
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 571 120	-32 019 087
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 591 874	45 876 460
Varav		
Byggnader	48 591 874	14 569 210
Miljöhus	0	162 517
Taxeringsvärden		
Bostäder	180 000 000	179 000 000
Lokaler	1 730 000	2 103 000
Totalt taxeringsvärde	181 730 000	181 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>133 318 000</i>	<i>133 318 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 412 000</i>	<i>48 412 000</i>



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	827 983	34 170 213
Arbete utfört under året	1 210 607	2 116 752
Fönsterprojekt	0	-35 458 982
Miljöhus Jägersrovägen 9	-970 046	0
Vid årets slut	1 068 544	827 983

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Andelar Riksbyggen	142 500	142 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	142 500	142 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 972	14 498
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 972	14 498

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	260 512	63 887
Momsfordringar	26 925	0
Summa övriga fordringar	287 437	63 887

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	14 750
Förutbetalda försäkringspremier	91 313	81 530
Förutbetalt förvaltningsarvode	827 493	807 509
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 598	31 949
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 704	17 297
Förutbetald tomträttsavgäld	327 491	327 491
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 353 600	1 280 526



Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	5 223 797	5 206 666
Transaktionskonto	4 119 247	7 334 518
Summa kassa och bank	9 343 044	12 541 185

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	42 975 397	43 922 149
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-946 752	-946 752
Nästa års låneomsättning	-20 537 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	21 491 145	42 975 397

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
NORDEA	1,00%	2023-11-15	9 500 000	0	200 000	9 300 000
NORDEA	0,75%	2024-02-21	11 937 500	0	250 000	11 687 500
NORDEA	1,10%	2024-11-20	3 595 344	0	146 752	3 448 592
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-12-01	6 000 000	0	0	6 000 000
SBAB	2,58%	2025-04-16	8 680 585	0	240 000	8 440 585
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-01-30	4 208 720	0	110 000	4 098 720
Summa			43 922 149	0	946 752	42 975 397

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 946 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 733 760 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 9 300 000 kr och 11 687 500 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 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	958 058	861 392
Ej reskontraförda leverantörsskulder	62 738	321 566
Summa leverantörsskulder	1 020 796	1 182 958

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	38 305	18 355
Summa skatteskulder	38 305	18 355



Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Avräkning hyror och avgifter	11 276	0
Clearing	6 588	0
Summa övriga skulder	17 864	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	61 033	35 898
Upplupna räntekostnader	97 331	99 744
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 945	11 375
Upplupna elkostnader	71 083	43 753
Upplupna vattenavgifter	175 171	151 740
Upplupna värmekostnader	98 313	97 587
Upplupna kostnader för renhållning	10 482	64 285
Upplupna revisionsarvoden	26 000	21 250
Upplupna styrelsearvoden	194 250	186 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510	227 109
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 246 078	1 201 980
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 990 196	2 140 721



Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	46 817 000	46 817 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kickie Strand

Ritva Augustin

Jasmin Achkar

Omid Mehdifar

Haris Kovacevic

Linus Cavander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad Revisor

Hans Hansson
Föreningsvald revisor

