

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 25
Org nr: 746001-0742





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 25 år
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Föreningens har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år beror framför allt på grund av ökade intäkter i kombination av lägre kostnad för avfallshantering och räntekostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen flera lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 246% till 255%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 297 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Kupletten 1-7 i Malmö kommun med därpå uppförda 282 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974/75. Fastigheternas adress är Tenorgatan 1-15 & Soprangatan 1-24 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Föreningens ursprungliga tomträttsavtal med Malmö Stad löper på till och med 2034-12-31 medan tomträttsavgälden omsätts med ett intervall om 10 år. För Kupletten 1-3 t.o.m. 2034-12-31 med en årlig avgäld på 373 200 kr och för Kupletten 4-7 t.o.m. 2033-12-31 med en årlig avgäld på 684 360 kr. Total kostnad för tomträtt är 1 246 320 kr årligen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	86
3 rum och kök	116
4 rum och kök	74

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	212
Antal p-platser	91

Total tomtarea	74 154 m ²
Total bostadsarea	20 772 m ²
Total lokalarea	3 624 m ²
Årets taxeringsvärde	248 985 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	235 961 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelningen på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	MLB
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Tele 2
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Bredband	Bahnhof

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 342 tkr och planerat underhåll för 3 042 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som visar en årlig kostnad på 7 047 tkr per år. Beräknad genomsnittlig evig underhållskostnad beräknas till 7 993 tkr per år, vilket motsvarar 328 kr/år/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 569 tkr (269 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takreovering	2009	
Loftgångar	2009	
Ventilation	2009	
Renovering av tvättstugor samt utbyte utrustning	2010/2011	
Renovering av hängrännor	2013	
Fogning loftgångar	2014	
Målning p-platsmarkeringar	2014	
Förebyggande mot råttor på vindar	2015	
Lekplatser, boulebana, landhockey, spolplatta och plattgångar	2015	
Asfalt garage	2015	
Översyn bruksfogar samt luktsanering	2015	
Byte dagvattenbrunn Tenorgatan 13	2016	
Dränering	2016-2019	
Sopstationer	2017-2018	
Fönster-, dörrar- och fasadrenovering	2016-2019	
Fjärrvärmeväxlare	2019	
Injustering vvc system	2019	
Elinstallationer	2019	
Gemensam el	2021 - 2022	
Gårdsombyggnad Soprangatan	2021 - 2022	
Armatyr garage	2022 - 2023	
Målning gemensamma utrymmen	2023 - 2024	
Armatyrer gemensamma utrymmen	2023 - 2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Oljning dörrar	136 273
Målning gemensamma utrymmen	170 399
Installationer	329 682
Huskropp utvändigt, betongrenovering	1 771 737
Markytor	633 625



Efter stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Grahn	Ordförande	2026
Monika Göl	Sekreterare	2027
Håkan Axelsson	Vice ordförande	2026
Yvonne Eklund	Ledamot	2027
Roger Wocki	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Gall	Suppleant	2027
Lisbeth Nilsson	Suppleant	2026
Marie Strid	Suppleant	2027
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Angela Roos	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roul Rohlsson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Danny Daams	
Elliotte Ask	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar. Underhållsplanen har blivit uppdaterad under början av året. Ett betongprojekt avseende loftgångar har initierats under räkenskapsåret för ett hus som är under utvärdering inför fortsatta etapper. Projektet kommer fortlöpa under kommande år. Utöver detta 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 379 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 377 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 978 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	25 342	23 592	21 384	20 467	20 068
Resultat efter finansiella poster*	804	-805	1 359	-5 539	-1 912
Årets resultat	804	-805	1 359	-5 539	-1 912
Resultat exklusive avskrivningar	4 101	2 493	4 916	-1 983	1 617
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	-2 468	-3 952	-1 537	-8 262	-4 885
Balansomslutning	120 512	121 317	122 848	123 241	124 384
Soliditet %*	-5	-6	-5	-6	-2
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år	124	29	41	22	67
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	255	246	243	177	111
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	91	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 162	1 083	984	939	920
Driftkostnader kr/kvm	643	640	503	738	571
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	518	514	441	446	403
Energikostnad kr/kvm*	245	251	210	186	163
Underhållsfond kr/kvm	732	588	450	247	282
Reservering till underhållsfond kr/kvm	269	264	265	257	267
Sparande kr/kvm*	293	228	264	210	234
Ränta kr/kvm	126	133	114	89	92
Skuldsättning kr/kvm*	5 015	5 088	5 164	5 237	5 026
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 890	5 976	6 065	6 151	5 903
Räntekänslighet %*	5,1	5,5	6,2	6,5	6,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	833 831	17 272 730	14 333 959	-38 954 883	-804 838
Disposition enl. årsstämmobeslut				-804 838	804 838
Reservering underhållsfond			6 569 000	-6 569 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 041 716	3 041 716	
Överföring från uppskrivningsfonden		-454 545		454 545	
Årets resultat					803 848
Vid årets slut	833 831	16 818 185	17 861 243	-42 832 460	803 848

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-39 759 721
Årets resultat	803 848
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 569 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 041 716
Överföring från uppskrivningsfonden	454 545
Summa	-42 028 612

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-42 028 612**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 342 290	23 591 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 173	191 281
Summa rörelseintäkter		25 465 464	23 783 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 660 058	-15 610 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 505 642	-2 216 470
Personalkostnader	Not 6	-385 252	-369 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 297 423	-3 297 423
Summa rörelsekostnader		-21 848 375	-21 494 380
Rörelseresultat		3 617 089	2 288 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	254 284	141 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 067 525	-3 234 808
Summa finansiella poster		-2 813 241	-3 093 712
Resultat efter finansiella poster		803 848	-804 838
Årets resultat		803 848	-804 838



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	101 675 528	104 814 986
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 686 656	1 844 621
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	211 511	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 573 695	106 659 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 13	423 000	423 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		423 000	423 000
Summa anläggningstillgångar		103 996 695	107 082 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 045	8 730
Övriga fordringar	Not 15	40 008	23 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 912 491	1 802 580
Summa kortfristiga fordringar		1 960 544	1 834 766
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 554 953	12 399 438
Summa kassa och bank		14 554 953	12 399 438
Summa omsättningstillgångar		16 515 497	14 234 204
Summa tillgångar		120 512 192	121 316 811



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	833 831	833 831	
Uppskrivningsfond	16 818 185	17 272 730	
Fond för yttre underhåll	17 861 243	14 333 959	
Summa bundet eget kapital	35 513 259	32 440 520	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-42 832 460	-38 954 883	
Årets resultat	803 848	-804 838	
Summa fritt eget kapital	-42 028 612	-39 759 721	
Summa eget kapital	-6 515 354	-7 319 202	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	113 745 733	79 345 673
Summa långfristiga skulder		113 745 733	79 345 673
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 594 940	44 789 940
Leverantörsskulder		1 495 989	1 035 495
Skatteskulder		12 552	0
Övriga skulder	Not 19	-2 038	28 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 180 371	3 436 603
Summa kortfristiga skulder		13 281 813	49 290 340
Summa eget kapital och skulder		120 512 192	121 316 811

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 617 089	2 288 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 297 423	3 297 423
	6 914 511	5 586 297
Erhållen ränta	144 310	141 096
Erlagd ränta	-3 133 451	-3 208 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 925 371	2 518 463
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 804	411 802
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	252 399	1 087 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 161 966	4 017 653
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-211 511	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-211 511	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 794 940	-1 839 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 794 940	-1 839 940
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 155 515	2 177 713
Likvida medel vid årets början	12 399 438	10 221 725
Likvida medel vid årets slut	14 554 953	12 399 438

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	87
Tak, ventilation & loftgångar	Linjär	50
Vattenreningsanläggning	Linjär	20
EB-metod & styr/regler	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Sopstationer	Linjär	25
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Anslutningsavgift IMD el	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	20 318 184	18 787 868
Hyror, garage	978 400	901 600
Hyror, p-platser	222 000	202 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-47 155	-49 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 800	-13 400
Bränsleavgifter, bostäder	2 360 856	2 269 944
Elavgifter	1 120 967	1 101 997
Kabel-tv-avgifter	335 016	335 016
Övriga lokalintäkter	9 050	5 000
Övriga avgifter	4 200	3 400
Övriga ersättningar	50 596	47 731
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	-33
<i>*i årsavgifter ingår kostnader för vatten samt el i gemensamma utrymmen</i>		
Summa nettoomsättning	25 342 290	23 591 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	123 173	125 436
Försäkringsersättningar	0	65 845
Summa övriga rörelseintäkter	123 173	191 281

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-3 041 716	-3 078 622
Reparationer	-1 342 179	-1 473 662
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-556 018	-529 270
Tomträttsavgäld	-1 183 400	-981 520
Arrendeavgifter	-62 662	-61 017
Försäkringspremier	-543 467	-437 911
Kabel- och digital-TV	-539 117	-511 399
Återbäring från Riksbyggen	6 600	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 979	-11 726
Serviceavtal	-403 810	-348 117
Obligatoriska besiktningar	-216 769	0
Bevakningskostnader	-2 557	-2 560
Snö- och halkbekämpning	-62 763	-199 268
Förbrukningsinventarier	-287 134	-38 821
Fordons- och maskinkostnader	-344 116	-206 534
Vatten	-1 317 161	-1 283 787
Fastighetsel	-1 936 851	-1 980 430
Uppvärmning	-2 731 743	-2 859 096
Sophantering och återvinning	-275 657	-783 156
Förvaltningsarvode drift	-814 560	-825 927
Summa driftskostnader	-15 660 058	-15 610 724

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 045 836	-1 954 636
Lokalkostnader	-22 130	-4 500
Hyra inventarier & verktyg	0	-9 507
IT-kostnader	-8 134	-3 986
Företagsförsäkringar	-1 496	-1 496
Arvode, yrkesrevisorer	-30 938	-29 063
Övriga förvaltningskostnader	-251 748	-115 112
Kreditupplysningar	-7 997	-5 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 222	-44 829
Representation	-25 597	-11 868
Kontorsmateriel	-27 352	-3 473
Medlems- och föreningsavgifter	-11 844	-11 844
Konsultarvoden	-4 733	-11 764
Bankkostnader	-10 660	-8 892
Övriga externa kostnader	-15 957	0
Summa övriga externa kostnader	-2 505 642	-2 216 470

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-282 046	-266 646
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 210	-26 670
Sociala kostnader	-74 996	-76 447
Summa personalkostnader	-385 252	-369 763

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-882 581	-882 581
Avskrivning Anslutningsavgifter	-41 951	-41 951
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 214 925	-2 214 925
Avskrivning Maskiner och inventarier	-157 965	-157 965
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 297 423	-3 297 423

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	252 137	138 814
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 213	505
Övriga ränteintäkter	934	1 777
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	254 284	141 096



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 067 453	-3 234 748
Övriga räntekostnader	-72	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 067 525	-3 234 808

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 071 999	28 071 999
Standardförbättringar	94 854 014	94 854 014
Tillkommande standardförbättringar		0
Anslutningsavgifter	839 026	839 026
	123 765 039	123 765 039
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 765 039	123 765 039

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 807 106	-11 379 070
Standardförbättringar	-24 289 821	-22 074 896
Anslutningsavgifter	-125 854	-83 903
	-36 222 781	-33 537 869

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-428 036	-428 036
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 214 925	-2 463 801
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-41 951	-41 951
	-2 684 912	-2 933 788

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	20 000 000	20 000 000
Årets uppskrivning	0	0
Ingående nedskrivningar	-2 727 272	-2 272 726
Årets nedskrivningar	-454 545	-454 545
	16 818 183	17 272 729

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	15 836 858	16 264 893
Standardförbättringar	68 349 268	70 564 193
Uppskrivningar	16 818 182	17 272 728
Anslutningsavgifter	671 220	713 172

Taxeringsvärden

Bostäder	242 000 000	229 000 000
Lokaler	6 985 000	6 961 000
Totalt taxeringsvärde	248 895 000	235 961 000
<i>varav byggnader</i>	<i>193 942 000</i>	<i>174 918 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 043 000</i>	<i>61 043 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 285 971	3 285 971
	3 285 971	3 285 971
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 285 971	3 285 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 441 350	-1 283 385
	-1 441 350	-1 283 385
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-157 965	-157 965
	-157 965	-157 965
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 599 315	-1 441 350
	-1 599 315	-1 441 350
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 686 656	1 844 621
Varav		
Maskiner och inventarier	1 686 656	1 844 621

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffning, laddstolpar	211 511	0
Vid årets slut	211 511	0

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	423 000	423 000
Summa andelar i intresseföretag	423 000	423 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 045	8 730
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 045	8 730

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	0	14 196
Skattekonto	40 008	9 260
Summa övriga fordringar	40 008	23 456

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna hyresintäkter	244 496	243 917
Upplupna ränteintäkter	109 974	0
Förutbetalda försäkringspremier	197 290	181 780
Förutbetalt förvaltningsarvode	687 232	660 335
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 030	73 776
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 590	2 155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 175	272 358
Förutbetald tomträttsavgäld	415 440	352 520
Förutbetalda leasingavgifter	19 264	15 740
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 912 491	1 802 580

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
SBAB Sparkonto	12 069 877	9 750 000
Transaktionskonto	2 485 076	2 649 438
Summa kassa och bank	14 554 953	12 399 438

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	122 340 673	124 135 613
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 787 440	-1 287 440
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 807 500	-43 502 500
Långfristig skuld vid årets slut	113 745 733	79 345 673

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,68%	2025-03-25	18 375 000,00	-18 250 000,00	125 000,00	0,00
SWEDBANK	3,81%	2025-06-18	18 250 000,00	-18 062 500,00	187 500,00	0,00
SWEDBANK	2,46%**	2025-12-28	6 877 500,00	0,00	70 000,00	6 807 500,00
SWEDBANK	2,48%	2026-09-25	6 519 051,00	0,00	166 092,00	6 352 959,00
SWEDBANK	4,08%	2027-02-25	11 244 349,00	0,00	231 844,00	11 012 505,00
SWEDBANK	2,62%	2027-06-23	18 250 000,00	0,00	250 000,00	18 000 000,00
SWEDBANK	2,01%	2028-03-24	18 250 000,00	0,00	250 000,00	18 250 000,00
SWEDBANK	2,70%	2028-06-21		18 062 500,00	250 000,00	18 000 000,00
SWEDBANK	3,20%	2029-03-23	0,00	18 250 000,00	62 500,00	18 187 500,00
SWEDBANK	1,21%	2029-04-25	8 300 000,00	0,00	0,00	8 300 000,00
SWEDBANK	1,25%	2030-04-25	17 819 713,00	0,00	389 504,00	17 430 209,00
Summa			124 135 613,00	0,00	1 794 940,00	122 340 673,00

*Senast kända räntesatser

** Lånet ligger med 3-månaders ränteperiod

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 6 807 500 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 lånet under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Avräkningskonto moms	-2 838	21 418
Avräkning hyror och avgifter	0	-240
Clearing	800	7 124
Summa övriga skulder	-2 038	28 302

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	229 413	295 339
Upplupna driftskostnader	0	70 200
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	251 106	582 179
Upplupna elkostnader	167 108	172 495
Upplupna vattenavgifter	241 357	217 596
Upplupna värmekostnader	129 908	110 839
Upplupna kostnader för renhållning	34 986	58 418
Upplupna revisionsarvoden	30 000	26 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 518	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 999 976	1 903 286
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 180 371	3 436 603

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	128 763 000	128 763 000

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-14

Årsredovisningen undertecknas, det datum som framgår av digital underskrift

Marcus Grahn

Monika Göl

Håkan Axelsson

Yvonne Eklund

Roger Wocki

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår av digital underskrift

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Angela Roos
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562663194

Dokument

Årsredovisning Malmöhus 25 2025-08-31 sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-11-19 08:11:04 CET (+0100) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-11-24 13:47:13 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Marcus Grahn (MG1)
marcus.grahn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS GRAHN"
Signerade 2025-11-19 19:07:15 CET (+0100)

Håkan Axelsson (HA)
hakan@mhus25.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Axel Håkan Axelsson"
Signerade 2025-11-20 20:31:20 CET (+0100)

Monika Göl (MG2)
monika@mhus25.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA IRENE GÖL"
Signerade 2025-11-19 13:25:40 CET (+0100)

Yvonne Eklund (YE)
yvonne@mhus25.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA YVONNE EKLUND"
Signerade 2025-11-19 18:57:09 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562663194

Roger Wocki (RW)
roger.wocki@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER WOCKI"
Signerade 2025-11-19 08:44:50 CET (+0100)

Angela Roos (AR)
angelaroos@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Angela Roos"
Signerade 2025-11-21 09:05:14 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-11-24 13:47:13 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 25, org.nr 746001-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 25 för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 25 för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Angela Roos
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562299907

Dokument

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 25 -
Revisionsberättelse RÅ 2024_2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-24 09:53:15 CET (+0100) av Annie
Friberg (AF)
Färdigställt 2025-11-24 13:46:10 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Angela Roos (AR)
angelaroos@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Angela Roos"
Signerade 2025-11-24 10:12:20 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-11-24 13:46:10 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 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 skuldtynad 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 20,6 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Malmöhus 25

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 25 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

