

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Malmöhus 23  
Org nr: 746001-0437

2024-09-01 – 2025-08-31





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



---

# Styrelsens ord

Under verksamhetsåret september 2024 till augusti 2025 har följande skett i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus23

Styrelsen hade under verksamhetsåret 10 protokollförda styrelsemöten, ett budgetmöte, en årsstämma och en extrastämma förutom behovsstyrda arbetsmöten.

Samanställning av åtgärder:

Låghusen – Axel Danielssons väg

- Byte av rökluckor, 45 stycken
- Renovering av samtliga 45 entrédörrar
- Omfogning av 30 gavlar

Höghusen – Serenadgatan

- Avslutat Reliningen med godkänd slutbesiktning
- Installerat ett nytt passersystem
- Provtryck på stigarledningar och tecknat ett nytt serviceavtal för ändamålet

Inom hela föreningen

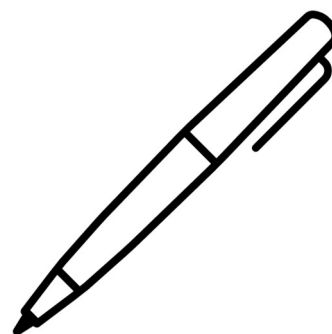
- Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Genomfört systematiska statuskontroller av lägenheter
- Installerat en ny el-central Matöppet och garage G1.
- Genomfört byte av el-mätare för individuell mätning
- Utfört en konditionsbesiktning av el-stigarledningarna.
- Besiktigat nödbelysningen
- Bytt ut armaturer till LED belysning på tvättstugor, entréer och garage samt tre sophusen
- Utfört årlig besiktning av lekplatsen och multiarenan
- Nyinstallerat: 5 torkskåp, 3 torktumlare samt 6 tvättmaskiner
- Tecknat ett nytt avtal med Anticimex då råttproblem i vårt område har ökat.

Föreningen har fortsatt god likviditet trots stora investeringar.

Prishöjningarna fortsatte att öka under perioden för el, vatten, värme och sophämtning.

Med vänlig hälsning

Styrelsen



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Malmöhus 23 får  
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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-14.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 941 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 624 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomträtten till fastigheterna Almvik 2 - 3 och Madrigalen 1 - 4 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Serenadgatan och Axel Danielssons väg.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Ett nytt tomträttsavtal har tecknats från och med 2023-01-01. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2032-12-31 med en årlig avgäld på 2 669 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



**Lägenhetsfördelning**

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 64       | 128      | 308      | 90       | 590   |

**Dessutom tillkommer:**

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 2       | 337    | 311       |

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                        | 99 936 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt                  | 44 250 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea                     | 44 250 m <sup>2</sup> |
| Lokaler hyresrätt                     | 795 m <sup>2</sup>    |
| Total lokalarea inkl garage/p-platser | 7 980 m <sup>2</sup>  |
| Årets taxeringsvärde                  | 525 205 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde         | 490 005 000 kr        |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat 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 1 724 tkr och planerat underhåll för 922 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades under verksamhetsåret och visar på ett underhållsbehov på 15 001 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 253 kr/m<sup>2</sup> och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 107 tkr.

**Tidigare utfört underhåll och investeringar**

| <b>Underhåll</b>                                 | <b>År</b>   |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Dagvattenledningar                               | 2018        |
| Installation av taggsystem                       | 2018        |
| Underhållsspolning lägenheter                    | 2019        |
| Balkongbesiktning                                | 2019        |
| Dränering                                        | 2018 - 2019 |
| Gemensamma utrymmen                              | 2019        |
| Dörrautomatik, porttelefon och kameraövervakning | 2019        |
| Underhållsspolning                               | 2019        |
| Balkongbesiktning                                | 2019        |
| Lekplatser                                       | 2019        |
| Hårdgjorda ytor                                  | 2019        |
| Målning trapphus                                 | 2020 - 2021 |
| Asfaltering och linjering                        | 2021        |
| Markytor                                         | 2022-2023   |
| Armaturer och belysning                          | 2023        |
| Elarbeten tvättstugor                            | 2023        |
| Balkar, plåt, fasader                            | 2023        |
| Stigarledning                                    | 2023        |
| Fläktar                                          | 2024        |
| Renovering portar och fönster                    | 2024        |

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| <b>Beskrivning</b> | <b>Belopp</b> |
|--------------------|---------------|
| Installationer     | 218 127       |
| Huskropp utvändigt | 601 975       |
| Markytor           | 101 850       |

| <b>Investeringar</b> | <b>År</b> |
|----------------------|-----------|
| Fasad                | 2020-2022 |
| Hiss                 | 2021-2022 |
| Lekplats             | 2023      |
| Laddstolpar          | 2023      |
| Passagesystem        | 2023      |
| Tappvatten           | 2023      |
| Relining             | 2023-2024 |
| IMD-utrustning       | 2025      |

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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Margareta Mühl             | Ordförande         | 2026                                 |
| Aneta Hassan               | Sekreterare        | 2027                                 |
| Piotr Placzko              | Vice ordförande    | 2026                                 |
| Sara Van Den Tempel        | Ledamot            | 2027                                 |
| Annie Friberg              | Ledamot Riksbyggen |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Jeanette Karlsson          | Suppleant          | 2026                                 |
| Stig Andersson             | Suppleant          | 2026                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>                       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ernst & Young AB           | Auktoriserat revisionsbolag          |                                      |
| Sally Miljus               | Förtroendevald revisor               |                                      |
| <b>Valberedning</b>        | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                                      |
| Inger Möller               |                                      |                                      |
| Susanne Kvarnhov           |                                      |                                      |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en extrastämma hållits där man antagit nya stadgar. 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 754 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 68 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 68 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 754 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 794 kr/m<sup>2</sup>/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 61 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 50 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                                   | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                                  | 45 943    | 44 401    | 42 935    | 41 448    | 40 812    |
| Rörelsens intäkter                                                                | 45 981    | 45 320    | 45 288    | 42 455    | 41 628    |
| Resultat efter finansiella poster*                                                | 5 683     | 3 990     | 1 828     | 11 057    | -25 250   |
| Årets resultat                                                                    | 5 683     | 3 990     | 1 828     | 11 057    | -25 250   |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                  | 9 624     | 7 143     | 4 768     | 12 860    | -23 558   |
| Resultat exklusive avskrivningar men<br>inklusive reservering till underhållsfond | 8 517     | 6 203     | 3 847     | 6 074     | -30 211   |
| Balansomslutning                                                                  | 109 508   | 102 453   | 81 516    | 78 554    | 52 967    |
| Årets kassaflöde                                                                  | 2 766     | -7 104    | -7 378    | -310      | -9 142    |
| Soliditet %*                                                                      | 19        | 14        | 13        | 11        | -4        |
| Likviditet % inklusive<br>låneomförhandlingar kommande år                         | 31        | 21        | 33        | 47        | 73        |
| Likviditet % exklusive<br>låneomförhandlingar kommande år                         | 154       | 75        | 175       | 257       | 178       |
| Årsavgift andel i % av totala<br>rörelseintäkter*                                 | 95        | 93        | 90        | 92        | 93        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med<br>bostadsrätt*                                     | 982       | 951       | 920       | 887       | 875       |
| Driftkostnader kr/kvm                                                             | 595       | 739       | 689       | 602       | 1 387     |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                              | 574       | 680       | 628       | 558       | 531       |
| Energikostnad kr/kvm*                                                             | 320       | 333       | 294       | 262       | 246       |
| Underhållsfond kr/kvm                                                             | 28        | 28        | 67        | 107       | 0         |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                                            | 25        | 21        | 20        | 151       | 148       |
| Sparande kr/kvm*                                                                  | 234       | 218       | 301       | 329       | 333       |
| Ränta kr/kvm                                                                      | 56        | 56        | 32        | 15        | 14        |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                             | 1 855     | 1 725     | 1 443     | 1 417     | 1 023     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med<br>bostadsrätt*                                 | 1 888     | 1 756     | 1 469     | 1 442     | 1 041     |
| Räntekänslighet %*                                                                | 1,9       | 1,8       | 1,6       | 1,6       | 1,2       |

\* 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 | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 3 290 989       | 16 099             | 1 277 289      | 6 233 871           | 3 989 617      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                    |                | 3 989 617           | −3 989 617     |
| Reservering underhållsfond        |                 |                    | 1 107 000      | −1 107 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                    | −921 952       | 921 952             |                |
| Årets resultat                    |                 |                    |                |                     | 5 682 663      |
| Vid årets slut                    | 3 290 989       | 16 099             | 1 462 337      | 10 038 440          | 5 682 663      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | 10 223 488        |
| Årets resultat                          | 5 682 663         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | −1 107 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 921 952           |
| <b>Summa</b>                            | <b>15 721 103</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **15 721 103**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 45 942 872               | 44 401 397               |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 37 728                   | 918 693                  |
| <b>Summa</b>                                      |       | <b>45 980 600</b>        | <b>45 320 090</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -26 785 348              | -33 269 642              |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -6 614 029               | -1 968 719               |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -296 483                 | -284 801                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 941 277               | -3 153 262               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-37 637 137</b>       | <b>-38 676 425</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>8 343 463</b>         | <b>6 643 665</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 10 873                   | 124 715                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -2 671 672               | -2 778 763               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-2 660 799</b>        | <b>-2 654 048</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>5 682 663</b>         | <b>3 989 617</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>5 682 663</b>         | <b>3 989 617</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 97 352 383         | 93 368 044         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 1 614 571          | 518 818            |
| Pågående ny- och ombyggnation                  | Not 12 | 252 963            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>99 219 917</b>  | <b>93 886 861</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andelar i intresseföretag                      | Not 13 | 2 000              | 2 000              |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 14 | 295 000            | 295 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>297 000</b>     | <b>297 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>99 516 917</b>  | <b>94 183 861</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 15 | 77 112             | 58 941             |
| Övriga fordringar                              | Not 16 | 69 192             | 68 264             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 17 | 2 444 615          | 3 507 860          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 590 919</b>   | <b>3 635 065</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 7 400 124          | 4 633 895          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>7 400 124</b>   | <b>4 633 895</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>9 991 043</b>   | <b>8 268 960</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>109 507 961</b> | <b>102 452 821</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-08-31                   | 2024-08-31                  |
|-------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                              |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                              |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                              |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 3 307 088                    | 3 307 088                   |
| Fond för yttre underhåll                        | 1 277 289                    | 1 277 289                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>4 584 377</strong>   | <strong>4 584 377</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                              |                             |
| Balanserat resultat                             | 10 223 488                   | 6 233 871                   |
| Årets resultat                                  | 5 682 663                    | 3 989 617                   |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>15 906 151</strong>  | <strong>10 223 488</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>20 490 529</strong>  | <strong>14 807 865</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                              |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                              |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 19                       | 56 990 658                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |                              | <strong>48 159 305</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                              |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 19                       | 26 571 250                  |
| Leverantörsskulder                              |                              | 29 535 103                  |
| Övriga skulder                                  |                              | 370 562                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20                       | 260 458                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |                              | <strong>4 878 026</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>109 507 961</strong> | <strong>39 485 651</strong> |
|                                                 | <strong>102 452 821</strong> |                             |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                   | 2023/2024                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                              |
| Rörelseresultat                                                                               | 8 343 463                   | 6 643 665                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                              |
| Avskrivningar                                                                                 | 3 941 277                   | 3 153 262                    |
|                                                                                               | <strong>12 284 740</strong> | <strong>9 796 928</strong>   |
| Erhållen ränta                                                                                | 12 937                      | 141 203                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -2 809 387                  | -2 629 460                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>9 488 290</strong>  | <strong>7 308 670</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                              |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 1 042 081                   | -1 274 570                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -4 357 309                  | 4 090 700                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>6 173 062</strong>  | <strong>10 124 800</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                              |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | -7 721 370                  | -29 936 174                  |
| Investeringar i inventarier                                                                   | -1 300 000                  | 0                            |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | -252 963                    |                              |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-9 274 333</strong> | <strong>-29 936 174</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                              |
| Amortering av lån                                                                             | -1 632 500                  | -2 293 125                   |
| Uptagna lån                                                                                   | 7 500 000                   | 15 000 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>5 867 500</strong>  | <strong>12 706 875</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                              |
| Årets kassaflöde                                                                              | 2 766 229                   | -7 104 500                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 4 633 895                   | 11 738 395                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 7 400 124                   | 4 633 895                    |

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 ränteutgifter 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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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.

### 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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Stomme                | Linjär              | 100      |
| Balkonger             | Linjär              | 32       |
| Dörrar                | Linjär              | 38       |
| Elinstallationer      | Linjär              | 18       |
| Entrépartier          | Linjär              | 33       |
| Fasad                 | Linjär              | 40       |
| Fönster               | Linjär              | 40       |
| Hiss                  | Linjär              | 40       |
| Inre ytskikt          | Linjär              | 18       |
| Byggnadsinventarier   | Linjär              | 15       |
| Byggnad tak           | Linjär              | 24       |
| Tvättstugeutrustning  | Linjär              | 15       |
| Vatten och avlopp     | Linjär              | 40-50    |
| Ventilation           | Linjär              | 17       |
| Värmesystem           | Linjär              | 27       |
| Kameraövervakning     | Linjär              | 10       |
| Laddplatser           | Linjär              | 10       |
| Passagesystem         | Linjär              | 20       |
| Sopanläggning         | Linjär              | 10       |
| IMD-anläggning        | Linjär              | 15       |



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                                 | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                                           | 35 142 720               | 33 892 885               |
| Hyror, bostäder                                                 | 360                      | 360                      |
| Hyror, lokaler                                                  | 341 364                  | 331 362                  |
| Hyror, garage                                                   | 1 206 252                | 1 115 652                |
| Hyror, p-platser                                                | 428 350                  | 428 400                  |
| Hyror, övriga                                                   | 307 925                  | 302 540                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler                             | -63 066                  | -53 766                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                              | -48 237                  | -42 202                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser                           | -16 800                  | -13 050                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt                              | -3 756                   | -3 756                   |
| Rabatter                                                        | 0                        | -3 672                   |
| Bränsleavgifter, bostäder                                       | 5 917 928                | 5 688 617                |
| Elavgifter                                                      | 1 869 569                | 1 938 269                |
| Kabel-tv-avgifter                                               | 630 120                  | 630 031                  |
| Övriga lokalintäkter                                            | 16 600                   | 17 150                   |
| Övriga ersättningar                                             | 213 569                  | 172 112                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                          | -26                      | 465                      |
| <i>*i årsavgifter ingår kostnad för vatten samt sophämtning</i> |                          |                          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                    | <b>45 942 872</b>        | <b>44 401 397</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återvunna fordringar                | 187                      | 0                        |
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 593 857                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 19 353                   | 35 591                   |
| Försäkringsersättningar             | 18 188                   | 289 245                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>37 728</b>            | <b>918 693</b>           |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2024-09-01<br/>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                            | -921 952                         | -2 664 687                       |
| Reparationer                         | -1 724 166                       | -2 500 056                       |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -1 079 210                       | -1 063 050                       |
| Tomträttsavgäld                      | -2 669 320                       | -2 669 319                       |
| Försäkringspremier                   | -886 619                         | -775 335                         |
| Kabel- och digital-TV                | -911 171                         | -867 472                         |
| Återbäring från Riksbyggen           | 4 200                            | 1 600                            |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -1 098 353                       | -313 966                         |
| Serviceavtal                         | -670 738                         | -457 206                         |
| Obligatoriska besiktningar           | -413 321                         | -35 574                          |
| Bevakningskostnader                  | -5 044                           | -203 549                         |
| Snö- och halkbekämpning              | -106 250                         | -202 938                         |
| Statuskontroll                       | -122 200                         | 0                                |
| Förbrukningsinventarier              | -109 741                         | -120 002                         |
| Vatten                               | -2 843 688                       | -2 554 706                       |
| Fastighetsel                         | -6 057 867                       | -6 497 036                       |
| Uppvärmning                          | -5 503 206                       | -5 941 581                       |
| Sophantering och återvinning         | -770 339                         | -825 136                         |
| Förvaltningsarvode drift             | -896 362                         | -5 579 631                       |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-26 785 348</b>               | <b>-33 269 642</b>               |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-09-01<br/>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -6 010 106                       | -1 048 232                       |
| Lokalkostnader                             | -10 481                          | -12 860                          |
| IT-kostnader                               | -12 015                          | -19 138                          |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -76 250                          | -62 400                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -114 531                         | -186 851                         |
| Kreditupplysningar                         | -30 967                          | -21 978                          |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -138 390                         | -114 486                         |
| Representation                             | -2 129                           | 0                                |
| Kontorsmateriel                            | -6 092                           | -1 756                           |
| Telefon och porto                          | -11 579                          | -7 051                           |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -1 003                           | -2 283                           |
| Tidskrifter och facklitteratur             | 0                                | -636                             |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -24 780                          | -33 040                          |
| Konsultarvoden                             | -58 548                          | -184 789                         |
| Bankkostnader                              | -15 738                          | -14 201                          |
| Advokat och rättegångskostnader            | -73 349                          | -214 262                         |
| Övriga externa kostnader                   | -28 072                          | -44 758                          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-6 614 029</b>                | <b>-1 968 719</b>                |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -241 799                 | -228 599                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 224                   | -4 680                   |
| Sociala kostnader                                     | -51 460                  | -51 522                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-296 483</b>          | <b>-284 801</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -3 093 519               | -2 288 962               |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -630 897                 | -630 897                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -12 614                  | 0                        |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -175 358                 | -233 404                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -28 889                  | 0                        |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-3 941 277</b>        | <b>-3 153 262</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 25                       | 112 658                  |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 1 258                    | 0                        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 7 598                    | 8 476                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 992                    | 3 581                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>10 873</b>            | <b>124 715</b>           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -2 537 462               | -2 534 223               |
| Övriga räntekostnader                                   | -60                      | -390                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | -134 150                 | -244 150                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-2 671 672</b>        | <b>-2 778 763</b>        |

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 134 404 911        | 104 468 736        |
| Markanläggning                                         | 16 711 926         | 16 711 926         |
|                                                        | <b>151 116 837</b> | <b>121 180 662</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader                                              | 7 721 370          | 29 936 174         |
|                                                        | <b>7 721 370</b>   | <b>29 936 174</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>158 838 207</b> | <b>151 116 837</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -51 208 520        | -48 919 558        |
| Markanläggningar                                       | -6 540 273         | -5 909 376         |
|                                                        | <b>-57 748 793</b> | <b>-54 828 934</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -3 106 134         | -2 288 962         |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -630 897           | -630 897           |
|                                                        | <b>-3 737 030</b>  | <b>-2 919 859</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-61 485 823</b> | <b>-57 748 793</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>97 352 384</b>  | <b>93 368 044</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 87 811 627         | 83 196 391         |
| Markanläggningar                                       | 9 540 756          | 10 171 653         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 519 000 000        | 484 000 000        |
| Lokaler                                                | 6 205 000          | 6 005 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>525 205 000</b> | <b>490 005 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>414 600 000</i> | <i>368 400 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>110 605 000</i> | <i>121 605 000</i> |



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 2 393 709         | 2 393 709         |
|                                                        | <b>2 393 709</b>  | <b>2 393 709</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer, IMD-mätare                             | 1 300 000         |                   |
|                                                        | <b>1 300 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>3 693 709</b>  | <b>2 393 709</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -1 874 892        | -1 641 488        |
|                                                        | <b>-1 874 892</b> | <b>-1 641 488</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -204 247          | -233 404          |
|                                                        | <b>-204 247</b>   | <b>-233 404</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -2 079 138        | -1 874 892        |
|                                                        | <b>-2 079 138</b> | <b>-1 874 892</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 079 138</b> | <b>-1 874 892</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 614 571</b>  | <b>518 818</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 1 614 571         | 518 818           |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation**

|                               | 2025-08-31     | 2024-08-31 |
|-------------------------------|----------------|------------|
| Pågående ny- och ombyggnation | 252 963        | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>         | <b>252 963</b> | <b>0</b>   |

**Not 13 Andelar i intresseföretag**

|                                        | 2025-08-31   | 2024-08-31   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Andelar i intresseföretag              | 2 000        | 2 000        |
| <b>Summa andelar i intresseföretag</b> | <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                                                        | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar                                          | 295 000        | 295 000        |
| <i>avser 590 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening</i> |                |                |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                             | <b>295 000</b> | <b>295 000</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 77 112        | 45 667        |
| Kundfordringar                                   | 0             | 13 274        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>77 112</b> | <b>58 941</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 825           | 58 285        |
| Skattekonto                    | 68 367        | 9 979         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>69 192</b> | <b>68 264</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna hyresintäkter                                    | 408 264          | 416 942          |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 25               | 2 089            |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 306 486          | 273 648          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 588 148          | 1 745 108        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 73 709           | 72 443           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 178 210          | 107 857          |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 889 773          | 889 773          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2 444 615</b> | <b>3 507 860</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 11 197           | 43 741           |
| Transaktionskonto           | 7 388 928        | 4 590 154        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>7 400 124</b> | <b>4 633 895</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 83 561 908        | 77 694 408        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -1 012 500        | -1 067 500        |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -25 558 750       | -28 467 603       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>56 990 658</b> | <b>48 159 305</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| NORDEA       | 2,92%      | 2024-10-18          | 13 537 603,00        | -13 537 603,00          | 0,00                | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 2,92%      | 2025-09-25          | 0,00                 | 7 500 000,00            | 112 500,00          | 7 387 500,00         |
| SWEDBANK     | 2,34%      | 2025-11-25          | 7 578 125,00         | 0,00                    | 242 500,00          | 7 335 625,00         |
| SWEDBANK     | 4,17%      | 2026-06-17          | 11 078 125,00        | 0,00                    | 242 500,00          | 10 835 625,00        |
| SWEDBANK     | 1,14%      | 2026-10-23          | 8 623 228,00         | 0,00                    | 182 500,00          | 8 440 728,00         |
| SWEDBANK     | 2,95%      | 2027-06-23          | 10 973 663,00        | 0,00                    | 200 000,00          | 10 773 663,00        |
| SWEDBANK     | 3,06%      | 2028-06-21          | 10 973 664,00        | 0,00                    | 200 000,00          | 10 773 664,00        |
| SWEDBANK     | 2,79%      | 2029-10-25          | 0,00                 | 13 537 603,00           | 172 500,00          | 13 365 103,00        |
| SWEDBANK     | 3,04%      | 2030-02-25          | 14 930 000,00        | 0,00                    | 280 000,00          | 14 650 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>77 694 408,00</b> | <b>7 500 000,00</b>     | <b>1 632 500,00</b> | <b>83 561 908,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 26 571 250 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av de kortfristiga skulderna avser 1 012 500 kr löpande amortering och resterande 25 558 750 kr är för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 56 990 658 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 224 321          | 362 036          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0                | 86 563           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 274 857          | 1 202 303        |
| Upplupna elkostnader                                      | 398 816          | 423 231          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 243 610          | 225 038          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 242 670          | 229 989          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 21 521           | 19 072           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 50 000           | 35 000           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | -218 465         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 34 464           | 231 374          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 3 387 767        | 3 299 759        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>4 878 026</b> | <b>5 895 900</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                    | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 93 108 000 | 86 538 000 |

**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 2025-11-18

Årsredovisningen undertecknas Malmö, det datum som framgår av digital underskrift

---

Margareta Mühl

---

Aneta Hassan

---

Piotr Placzko

---

Sara Van Den Tempel

---

Annie Friberg

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

---

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

---

Sally Miljus  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557562663431

## Dokument

Malmöhus 23 2025-08-31 sign  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2025-11-19 08:16:55 CET (+0100) av Annie  
Friberg (AF1)  
Färdigställt 2025-11-25 09:22:39 CET (+0100)

## Initierare

Annie Friberg (AF1)  
Riksbyggen  
annie.friberg@riksbyggen.se

## Signerare

Annie Friberg (AF2)  
annie.friberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annie Marie Friberg"  
Signerade 2025-11-19 08:20:21 CET (+0100)

Margareta Mühl (MM)  
broni.muhl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Margareta Mühl"  
Signerade 2025-11-19 09:22:13 CET (+0100)

Piotr Placzko (PP)  
piotr@icep-design.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PIOTR PLACZKO"  
Signerade 2025-11-19 14:59:38 CET (+0100)

Aneta Hassan (AH)  
anetena@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANETA HASSAN"  
Signerade 2025-11-19 15:23:44 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557562663431

Sara van den Tempel (SvdT)  
saratempel@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara  
Josefin van Den Tempel"  
Signerade 2025-11-20 00:20:44 CET (+0100)

Sally miljus (Sm)  
sallymiljus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SALLY MILJUS"  
Signerade 2025-11-20 11:46:26 CET (+0100)

Johan Malmqvist (JM)  
johan.malmqvist@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Håkan Malmqvist"  
Signerade 2025-11-25 09:22:39 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 BRF Malmöhus nr 23, org.nr 746001-0437

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Malmöhus nr 23, org.nr 746001-0437 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen BRF Malmöhus nr 23 för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

### 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 underskrift.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Sally Miljus  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557562663246

## Dokument

### Malmöhus 23 RB

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-24 09:53:03 CET (+0100) av Annie

Friberg (AF)

Färdigställt 2025-11-25 09:21:49 CET (+0100)

## Initierare

### Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

## Signerare

### Sally Miljus (SM)

sallymiljus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SALLY MILJUS"

Signerade 2025-11-24 15:53:38 CET (+0100)

### Johan Malmqvist (JM)

johan.malmqvist@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Håkan Malmqvist"

Signerade 2025-11-25 09:21:49 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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## **Interimsfordringar**

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 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 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 23 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

