

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Tulpanen i Malmö
Org nr: 746000-8266

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärende (motioner) som angetts i kallelsen enligt bilagor i årsredovisningen.
- t) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

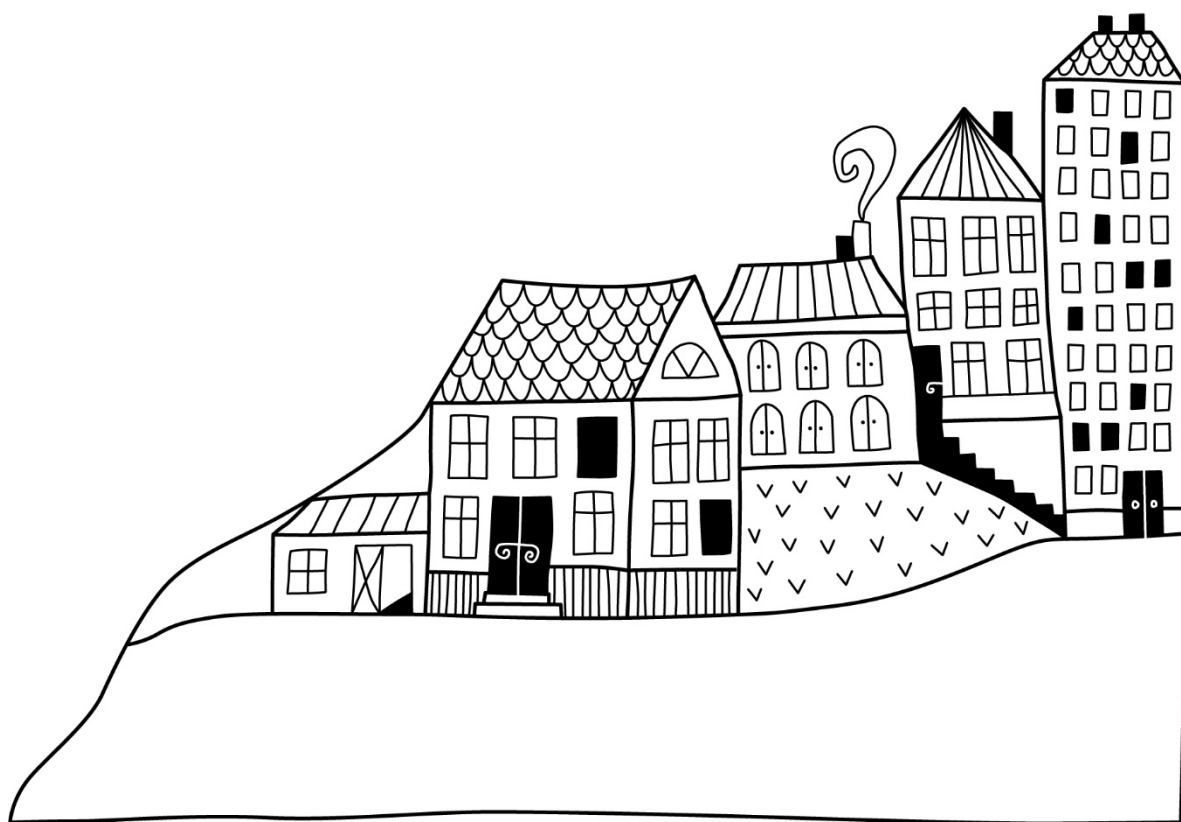
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättförening Tulpanen i Malmö
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 bostadsrättförening.

Bostadsrättföreningen registrerades 1954-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2025-11-14.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 23%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 851 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 935 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 285 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Poppelgatan, Jägersrovägen och Gullregngatan i Malmö stad.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Föreningens ursprungliga tomträttsavtal med Malmö Stad löper på till och med 2057-12-31 med fastighetsbeteckningen Tulpanen 1. Tomträttsavgälden omsätts med ett intervall om 10 år till och med 2027-12-31 med en årlig avgäld på 982 474 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	16
2 rum och kök	163
3 rum och kök	96
4 rum och kök	10
Summa	285

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	12
Garage	24
P-platser	106

Total tomtarea	27 738 m ²
Total bostadsarea	17 781 m ²
Total lokalarea	487 m ²

Årets taxeringsvärde	201 646 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	181 730 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 090 tkr och planerat underhåll för 1 425 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 6 584 tkr per år (305 kr/m²). Av detta är 1 000 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 5 584 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	226 575
Gemensamma utrymmen	532 134
Installationer	508 605
Huskropp utvändigt	114 228
Garage och p-platser	43 217

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kickie Strand	Ordförande	2026
Ritva Augustin	Ledamot	2027
Haris Kovacevic	Ledamot	2027
Omid Mehdifar	Ledamot	2026
Jasmin Achkar	Ledamot	2027
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Radeborg	Suppleant	2026
Maria Gunnari	Suppleant	2027
Marika Rosenlund Strand	Suppleant	2027
Hanna Souresrafil	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
David Olsson	Förtroendevald revisor	2026
Taulant Prekalla	Förtroendevald revisorsuppleant	2026

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leonora Bacaj	Sammankallande	2026
Madeleine Nilhäll		2026
Frida Mikkela		2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har flera större underhålls- och investeringsprojekt genomförts. Arbetet med dagvattensepareringen har slutförts till en kostnad om cirka 560 tkr. Vidare har energiprojektet, som huvudsakligen omfattar installation av frånluftsvärmepumpar samt fjärrvärmekulvert, färdigställts till en total kostnad om cirka 20 mkr. Projektet avseende tappvattenbyte och relining av avloppsstammar pågår fortsatt och beräknas slutföras kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 347 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 341 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2024/2025 uppgår i genomsnitt till 894 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 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	19 037	17 268	16 344	15 046	14 679
Rörelsens intäkter	26 352	17 740	16 522	15 155	14 882
Resultat efter finansiella poster*	3 084	-6 431	-2 145	724	2 425
Årets resultat	3 084	-6 431	-2 145	724	2 425
Resultat exkl avskrivningar	5 935	-4 914	-563	1 687	3 092
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 935	-5 866	-1 384	895	2 374
Balansomslutning	145 538	107 076	60 801	64 167	63 269
Årets kassaflöde	6 690	-199	-3 198	-774	2 452
Soliditet %*	8	8	24	26	26
Likviditet %	23	45	45	324	119
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	70	95	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 039	943	891	814	796
Driftkostnader kr/kvm	690	926	734	551	468
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	613	849	702	541	421
Energikostnad kr/kvm*	258	308	226	205	190
Underhållsfond kr/kvm	845	868	893	879	847
Reservering till underhållsfond kr/kvm	55	52	45	43	39
Sparande kr/kvm*	403	-192	6	103	216
Ränta kr/kvm	247	169	28	24	23
Skuldsättning kr/kvm*	7 057	5 011	2 352	2 404	2 456
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 250	5 148	2 417	2 470	2 523
Räntekänslighet %*	7,0	5,5	2,7	3,0	3,2

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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	450 756	100 000	15 853 282	-1 645 624	-6 430 609
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 430 609	6 430 609
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 424 758	1 424 758	
Årets resultat					3 083 619
Vid årets slut	450 756	100 000	15 428 524	-7 651 475	3 083 619

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 076 234
Årets resultat	3 083 619
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 424 758
Summa	-4 567 856

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 567 856**

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	19 037 054	17 268 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 314 469	471 626
Summa		26 351 523	17 739 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 602 536	-16 917 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 428 756	-3 313 517
Personalkostnader	Not 6	-224 918	-273 287
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 850 911	-1 516 508
Summa rörelsekostnader		-19 107 122	-22 021 181
Rörelseresultat		7 244 402	-4 281 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	351 606	929 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 512 388	-3 078 227
Summa finansiella poster		-4 160 783	-2 149 163
Resultat efter finansiella poster		3 083 619	-6 430 609
Årets resultat		3 083 619	-6 430 609



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 109 926	47 075 366
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	51 562 978	48 326 983
Summa materiella anläggningstillgångar		127 672 904	95 402 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		127 815 404	95 544 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	73 170	743
Övriga fordringar	Not 15	20 306	490 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 794 928	1 896 947
Summa kortfristiga fordringar		1 888 404	2 387 801
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 833 906	9 143 843
Summa kassa och bank		15 833 906	9 143 843
Summa omsättningstillgångar		17 722 310	11 531 644
Summa tillgångar		145 537 714	107 076 492



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	550 756	550 756
Fond för yttre underhåll	15 428 524	15 853 282
Summa bundet eget kapital	15 979 280	16 404 038
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 651 475	-1 645 624
Årets resultat	3 083 619	-6 430 609
Summa fritt eget kapital	-4 567 856	-8 076 234
Summa eget kapital	11 411 424	8 327 804
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	72 978 720
Summa långfristiga skulder	56 271 924	72 978 720
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 562 425
Leverantörsskulder	Not 19	4 424 098
Skatteskulder	Not 20	48 527
Övriga skulder	Not 21	11 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 723 642
Summa kortfristiga skulder	77 854 366	25 769 968
Summa eget kapital och skulder	145 537 714	107 076 492



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 244 402	−4 281 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 850 911	1 516 508
	10 095 313	−2 764 939
Erhållen ränta	561 481	452 969
Erlagd ränta	−4 398 950	−2 708 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 257 844	−5 020 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	289 559	−256 696
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−2 109 947	4 113 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 437 457	−1 163 949
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	−35 121 467	−47 601 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−35 121 467	−47 601 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 625 927	−1 434 252
Upptagna lån	39 000 000	50 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 374 073	48 565 748
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 690 063	−199 201
Likvida medel vid årets början	9 143 843	9 343 044
Likvida medel vid årets slut	15 833 906	9 143 843



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 intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Till år
Stomme	Linjär	2066
Dagvattenseparering	Linjär	2064
Fönster	Linjär	2062
Tvättstugeutrustning	Linjär	2054
Vattenledning i kök och entré, inkommande	Linjär	2047
Elcentral	Linjär	2047
Kulvert och inomhusgivare	Linjär	2044
Frånluftsvärmepumpar	Linjär	2044
Miljöhus 2	Linjär	2043
Miljöhus 1	Linjär	2042
Ventilation	Linjär	2042
Tak	Linjär	2041
Energiprojekt	Linjär	2034
Fjärrvärme styr	Linjär	2033
El	Linjär	2027
Fasad	Linjär	2025

Markvärdet 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*	15 906 468	14 188 148
Hyror, lokaler	168 266	208 862
Hyror, garage	112 320	111 900
Hyror, p-platser	133 320	155 759
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 934	-6 560
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 640	-8 424
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 938	-2 906
Rabatter	-598	-34 655
Bränsleavgifter, bostäder	2 579 436	2 579 436
Elavgifter	-2 742	-60
Övriga lokalintäkter	33 050	15 000
Övriga avgifter	9 115	4 000
Övriga ersättningar	52 030	57 626
Fakturerade kostnader	67 918	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-18
Summa nettoomsättning	19 037 054	17 268 108

* I begreppet årsavgift ingår el, vatten och kabel-tv/bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	152 194	75 712
Försäkringsersättningar	7 162 275	395 914
Summa övriga rörelseintäkter	7 314 469	471 626



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-1 424 758	-1 408 272
Reparationer	-2 089 715	-5 722 384
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-507 800	-481 850
Tomträttsavgäld	-982 474	-982 474
Försäkringspremier	-355 353	-310 465
Kabel- och digital-TV	-434 990	-408 747
Återbäring från Riksbyggen	11 800	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-86 836	-92 703
Serviceavtal	-210 366	-184 314
Obligatoriska besiktningar	-61 865	0
Bevakningskostnader	-1 103	0
Snö- och halkbekämpning	-178 476	-222 673
Statuskontroll	-54 763	-93 014
Förbrukningsinventarier	-619 182	-345 858
Vatten	-1 192 668	-1 311 961
Fastighetsel	-1 405 355	-961 149
Uppvärmning	-2 117 164	-3 350 573
Sophantering och återvinning	-439 171	-635 027
Förvaltningsarvode drift	-452 299	-410 204
Summa driftskostnader	-12 602 536	-16 917 868



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 804 328	-2 617 604
Lokalkostnader	-1 250	0
Hyra inventarier & verktyg	-10 225	0
IT-kostnader	-30 689	-25 593
Arvode, yrkesrevisorer	-52 950	-42 175
Övriga förvaltningskostnader	-291 260	-61 029
Kreditupplysningar	-12 050	-15 594
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 843	-62 087
Representation	-6 641	-5 701
Kontorsmateriel	-2 334	-2 123
Telefon och porto	-29 875	-26 437
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-264	-138
Medlems- och föreningsavgifter	-11 970	-11 970
Konsultarvoden	-17 577	-80 783
Bankkostnader	-11 494	-9 655
Advokat och rättegångskostnader	-63 344	-338 821
Övriga externa kostnader	-31 663	-13 808
Summa övriga externa kostnader	-3 428 756	-3 313 517

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-188 755	-190 500
Övriga ersättningar	-2 132	-400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-17 145
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-19 731	-65 242
Summa personalkostnader	-224 918	-273 287

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 850 911	-1 516 508
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 850 911	-1 516 508

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	334 945	920 026
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13 533	2 947
Övriga ränteintäkter	3 127	6 091
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	351 606	929 064

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 511 600	-3 078 167
Övriga räntekostnader	-788	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 512 388	-3 078 227



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	78 851 644	77 881 597
Miljöhus	0	970 047
	78 851 644	78 851 644
Årets anskaffningar		
Byggnader	31 885 472	0
	31 885 472	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 737 116	78 851 644
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 776 278	-30 215 309
Miljöhus	0	-44 460
	-31 776 278	-30 259 770
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 850 911	-1 468 006
Årets avskrivning Miljöhus	0	-48 502
	-2 850 911	-1 516 508
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 627 189	-31 776 278
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 109 926	47 075 366
Varav		
Byggnader	76 109 926	46 198 282
Miljöhus	0	877 084
Taxeringsvärden		
Bostäder	200 000 000	180 000 000
Lokaler	1 646 000	1 730 000
Totalt taxeringsvärde	201 646 000	181 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>157 234 000</i>	<i>133 318 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 412 000</i>	<i>48 412 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	638 691	638 691
	638 691	638 691
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-638 691	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	638 691
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-638 691	-638 691
	-638 691	-638 691
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	638 691	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-638 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-638 691
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	48 326 983	1 068 544
Årets anskaffningar	35 121 467	47 258 439
Årets omklassificeringar	-31 885 472	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation	51 562 978	48 326 983

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	142 500	142 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	142 500	142 500

* Avser 285 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening.



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 214	-766
Kundfordringar	67 918	1 509
Osäkra hyres- och kundfordringar	38	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	73 170	743

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	20 306	294 483
Momsfordringar	0	195 628
Summa övriga fordringar	20 306	490 111

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	266 220	476 096
Förutbetalda försäkringspremier	122 888	109 576
Förutbetalt förvaltningsarvode	916 117	833 753
Förutbetald renhållning	19 126	13 835
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 135	36 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 383	2 502
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 568	97 693
Förutbetald tomträttsavgäld	327 491	327 491
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 794 928	1 896 947

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	10 049 592	3 132 793
Transaktionskonto	5 784 314	6 011 050
Summa kassa och bank	15 833 906	9 143 843



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	128 915 218	91 541 145
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 232 718	-17 502 425
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 410 576	-1 060 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 271 924	72 978 720

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,74%	2024-12-01	6 000 000	-6 000 000	0	0
SBAB	3,80%	2025-04-16	8 200 585	-8 020 585	180 000	0
NORDEA	4,73%	2025-09-17	49 625 000	0	500 000	49 125 000
NORDEA	0,74%	2025-11-20	3 301 840	-3 228 464	73 376	0
NORDEA	2,53%	2025-12-02	0	9 228 464	0	9 228 464
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-01-30	3 988 720	0	110 000	3 878 720
NORDEA	2,53%	2025-10-16	0	8 020 585	20 051	8 000 534
NORDEA	2,82%	2026-10-21	0	19 500 000	146 250	19 353 750
NORDEA	4,32%	2026-11-18	9 050 000	0	200 000	8 850 000
NORDEA	3,80%	2027-02-17	11 375 000	0	250 000	11 125 000
NORDEA	2,92%	2027-10-20	0	19 500 000	146 250	19 353 750
Summa			91 541 145	39 000 000	1 625 927	128 915 218

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 410 576 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 12 052 880 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån hos Nordea 49 125 000 kr; 9 228 464 kr och 8 000 534 kr. Vi redovisar även lån hos Stadshypotek 3 878 720 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	176 630	3 480 280
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 236 353	943 818
Summa leverantörsskulder	2 412 983	4 424 098

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	64 405	48 527
Summa skatteskulder	64 405	48 527

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder	0	11 276
Summa övriga skulder	0	11 276

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	67 710	86 451
Upplupna räntekostnader	580 631	467 193
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 169	46 299
Upplupna elkostnader	61 933	58 860
Upplupna vattenavgifter	197 127	199 396
Upplupna värmekostnader	77 157	166 214
Upplupna kostnader för renhållning	26 822	70 537
Upplupna revisionsarvoden	44 000	34 425
Upplupna styrelsearvoden	215 500	206 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 298	510
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 389 339	1 387 111
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 733 685	2 723 642

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	132 008 152	94 167 404

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.

