

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 7
Org nr: 746000-8126

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

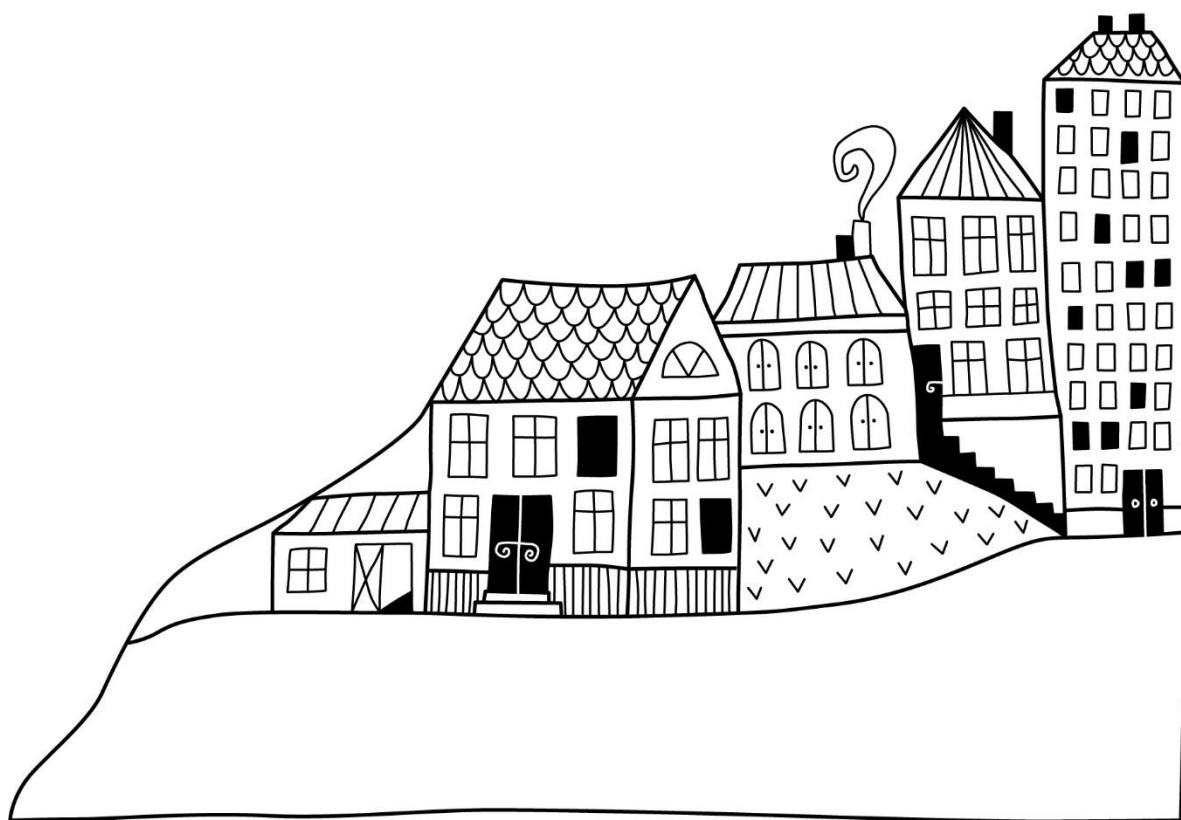
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Malmöhus nr 7
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24.

Årets resultat är högre än föregående år med ca 456 tkr. Detta beror på mindre reparationer och utfört underhåll under året. Styrelsen valde att höja årsavgiften inför kommande planerat underhåll med fönsterbyte och solceller.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 189% till 290%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 671 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 545 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästhoven 8 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 187 lägenheter samt 28 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Jägersrogatan 8-18, Botildenborgsvägen 9-13 samt Poppelgatan 28 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2035-01-01 med en årlig avgäld på 792 090 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
33	124	28	2	187

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-Platser
12	8	15

Total tomtarea	10 132 m ²
Total bostadsarea	10 431 m ²
Total lokalarea	1 381 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1381 m²

Årets taxeringsvärde	109 836 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 836 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,42 % av föreningens nettoomsättning.

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 136 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: 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 136 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning (K3) 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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normal inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdateras en gång om året och uppdaterades senast i maj 2024. Revidering av underhållsplanen kommer ske under 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Torktumlare och tvättmaskin	57 608

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2025
Målning trapphus	2025
Installation av solceller	2025
Byte av garageportar	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Olsson	Ordförande	2026
Arianit Gashi	Ledamot	2026
Malin Camara Björck	Ledamot	2025
Nour Mohamad	Ledamot	2025
Leman Ela Ali	Ledamot	2025
Maline Andersson	Ledamot	Avgått under året
Robin Nilsson	Ledamot Riksbyggen	
Mattias Kärfve	Ledamot Riksbyggen	Avgått under året

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amela Kastrat	Suppleant 2025
Angelica Colak	Suppleant 2026
Enes Kama	Suppleant 2026
Fikri Sahini	Suppleant 2026
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 430 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.

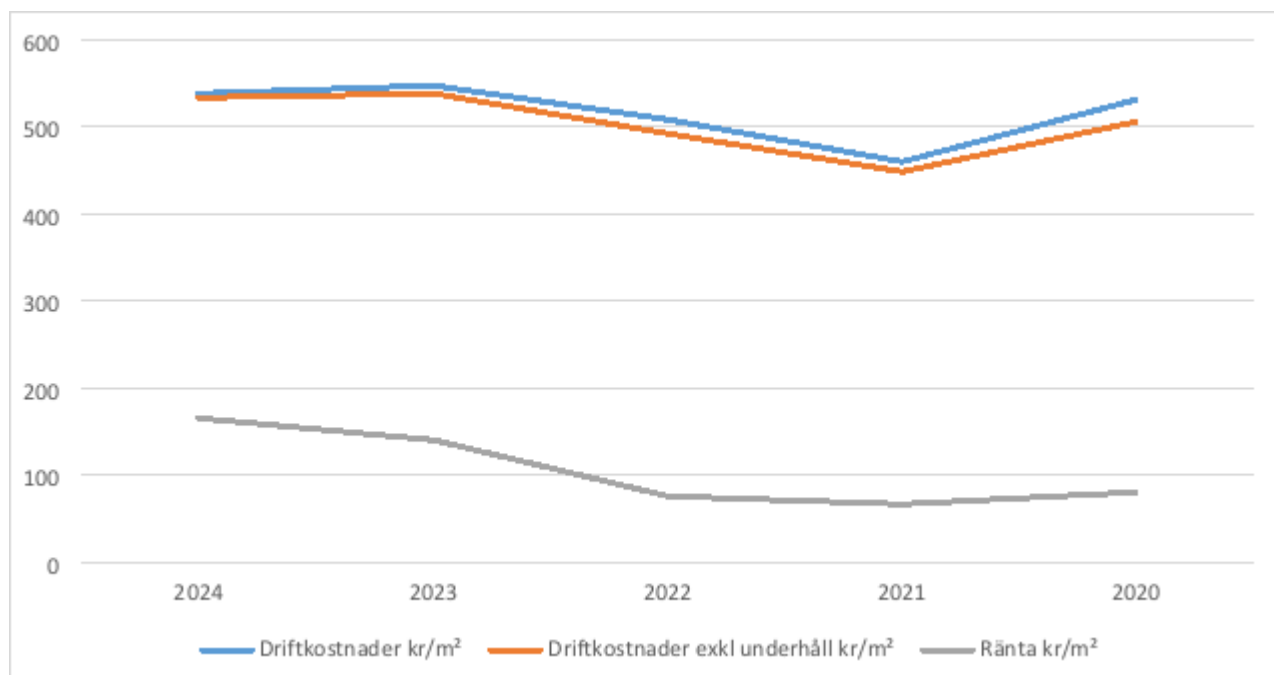
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 676	10 623	9 784	9 635	9 500
Rörelsens intäkter	11 683	10 999	9 880	9 860	10 145
Resultat efter finansiella poster*	874	418	572	1 276	344
Årets resultat	874	418	572	1 276	344
Resultat exkl avskrivningar	2 545	2 093	2 223	2 864	1 932
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 112	1 672	1 831	2 405	-930
Balansomslutning	66 465	67 081	67 241	67 836	67 562
Årets kassaflöde	1 872	441	392	1 516	231
Soliditet %*	19	17	16	15	14
Likviditet %	28	25	15	23	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	88	91	90	86
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	924	861	849	839
Driftkostnader kr/kvm	537	547	507	460	531
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	532	537	490	447	506
Energikostnad kr/kvm*	286	285	235	213	212
Underhållsfond kr/kvm	1 247	1 216	1 190	1 201	1 175
Reservering till underhållsfond kr/kvm	37	36	33	39	242
Sparande kr/kvm*	220	187	205	256	189
Ränta kr/kvm	164	141	74	66	79
Skuldsättning kr/kvm*	4 429	4 511	4 611	4 712	4 801
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 015	5 108	5 222	5 335	5 437
Räntekänslighet %*	4,9	5,5	6,1	6,3	6,5

* 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 303	5 000	0	14 357 705	-3 599 562	417 866
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					417 866	-417 866
Reservering underhållsfond				433 000	-433 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-57 608	57 608	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						873 830
Vid årets slut	245 303	5 000	0	14 733 097	-3 557 088	873 830

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 181 696
Årets resultat	873 830
Årets fondreservering enligt stadgarna	-433 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 608
Summa	-2 683 258

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 683 258**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 675 930	10 622 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 670	375 808
Summa		11 682 600	10 998 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 343 433	-6 466 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-668 224	-632 156
Personalkostnader	Not 6	-266 337	-220 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 671 105	-1 674 776
Summa rörelsekostnader		-8 949 099	-8 993 722
Rörelseresultat		2 733 501	2 004 910
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 610
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	108 564	96 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 968 236	-1 689 509
Summa finansiella poster		-1 859 672	-1 587 044
Resultat efter finansiella poster		873 830	417 866
Årets resultat		873 830	417 866

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 434 550	58 047 968
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	20 477	37 187
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	915 153	956 130
Summa materiella anläggningstillgångar		57 370 180	59 041 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	280 500	280 500
Andra långfristiga fordringar	Not 15	0	1 022 469
Summa finansiella anläggningstillgångar		280 500	1 302 969
Summa anläggningstillgångar		57 650 680	60 344 253
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	27 656	41 145
Övriga fordringar	Not 17	98 292	113 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	879 442	644 752
Summa kortfristiga fordringar		1 005 390	799 779
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 19	1 000 205	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 205	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	6 808 698	3 936 832
Summa kassa och bank		6 808 698	3 936 832
Summa omsättningstillgångar		8 814 292	6 736 611
Summa tillgångar		66 464 972	67 080 864

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 303	250 303
Fond för yttre underhåll		14 733 097	14 357 705
Summa bundet eget kapital		14 983 400	14 608 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 557 088	−3 599 562
Årets resultat		873 830	417 866
Summa fritt eget kapital		−2 683 258	−3 181 696
Summa eget kapital		12 300 142	11 426 312
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	22 387 629	28 813 652
Summa långfristiga skulder		22 387 629	28 813 652
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	29 928 848	24 467 586
Leverantörsskulder	Not 22	463 736	948 705
Övriga skulder	Not 23	45 545	−11 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 339 072	1 435 806
Summa kortfristiga skulder		31 777 201	26 840 900
Summa eget kapital och skulder		66 464 972	67 080 864

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 733 501	2 004 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 671 105	1 674 776
	4 404 606	3 679 686
Erhållen ränta	83 014	94 448
Erlagd ränta	-1 957 671	-1 566 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 529 949	2 207 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-180 061	-43 607
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-535 525	485 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 814 363	2 649 439
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	1 022 469	-1 022 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 022 469	-1 022 469
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-964 761	-1 186 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-964 761	-1 186 348
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 872 071	440 622
Likvida medel vid årets början	5 936 832	5 496 210
Likvida medel vid årets slut	7 808 903	5 936 832
Kassa och Bank BR	7 808 903	5 936 832

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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	Antal år
Byggnader & stomme	Linjär	120
Fönster	Linjär	50
Avlopps- och tappvattenstammar	Linjär	50
Fasad	Linjär	45
Fastighetsel	Linjär	40
Stomkomp/innerväggar	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Porttelefoner & taggsystem	Linjär	25
Termostatbyte	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 963 976	8 003 700
Hyror, bostäder	36 000	33 200
Hyror, lokaler	866 859	800 284
Hyror, garage	16 656	16 656
Hyror, övriga	10 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 703	-1 272
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 120	-4 616
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-5 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 335 540	1 335 540
Vattenavgifter	37 296	25 920
Elavgifter	272 333	250 953
Kabel-tv-avgifter	21 000	17 750
Övriga avgifter	150	500
Övriga ersättningar	150 577	144 215
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-134	-6
Summa nettoomsättning	11 675 930	10 622 824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	341 207
Övriga rörelseintäkter	6 670	34 601
Summa övriga rörelseintäkter	6 670	375 808



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-57 608	-118 091
Reparationer	-135 691	-278 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 170	-345 503
Tomträttsavgäld	-484 792	-484 792
Försäkringspremier	-206 401	-172 001
Kabel- och digital-TV	-318 370	-308 948
Återbäring från Riksbyggen	600	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 580	-945
Serviceavtal	-19 611	-34 786
Obligatoriska besiktningar	-34 008	0
Bevakningskostnader	-27 604	-19 538
Snö- och halkbekämpning	-11 658	-7 456
Förbrukningsinventarier	-34 529	-68 096
Fordons- och maskinkostnader	-11 878	-7 168
Vatten	-752 844	-663 262
Fastighetsel	-1 026 898	-1 080 587
Uppvärmning	-1 595 054	-1 620 455
Sophantering och återvinning	-268 195	-330 083
Förvaltningsarvode drift	-990 143	-931 559
Summa driftskostnader	-6 343 433	-6 466 547

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-506 675	-511 598
IT-kostnader	-1 570	-360
Arvode, yrkesrevisor	-18 250	-15 938
Övriga förvaltningskostnader	-58 479	-32 338
Kreditupplysningar	-5 049	-2 313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 537	-39 112
Representation	0	-5 035
Kontorsmateriel	-3 180	-1 571
Telefon och porto	-9 875	-10 333
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 412	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-7 854	-7 854
Bankkostnader	-5 800	-5 501
Övriga externa kostnader	-5 543	-200
Summa övriga externa kostnader	-668 224	-632 156

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-206 697	-171 300
Sociala kostnader	-59 640	-48 942
Summa personalkostnader	-266 337	-220 242

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 613 418	-1 613 418
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 710	-20 382
Avskrivning Installationer	-40 977	-40 977
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 671 105	-1 674 776

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 610
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 610

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 301	28 412
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 706	66 035
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 045	386
Övriga ränteintäkter	2 513	2 022
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	108 564	96 855

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 940 805	-1 661 910
Övriga räntekostnader	-790	-365
Övriga finansiella kostnader*	-26 641	-27 234

Summa räntekostnader och liknande resultatposter**-1 968 236 -1 689 509****Gemensam låneupphandling***Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	83 702 974	83 702 974
	83 702 974	83 702 974
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 702 974	83 702 974

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-25 655 006	-24 041 588
	-25 655 006	-24 041 588

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-1 613 418	-1 613 418
-1 613 418	-1 613 418

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-27 268 424 -25 655 006****Restvärde enligt plan vid årets slut****56 434 550 58 047 968****Varav**

Byggnader	56 434 550	58 047 968
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	4 836 000	4 836 000

Totalt taxeringsvärde**109 836 000 109 836 000***varav byggnader**79 682 000 79 682 000**varav mark**30 154 000 30 154 000***Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	608 382	608 382
	608 382	608 382

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-571 195	-550 814
	-571 195	-550 814

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-16 710	-20 382
--------------------------	---------	---------

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-587 905	-571 195
--------------------------	----------	----------

Summa akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-587 905	-571 195
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	20 477	37 187
---	---------------	---------------

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Maskiner och inventarier	1 024 425	1 024 425
--------------------------	-----------	-----------

1 024 425	1 024 425
------------------	------------------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 024 425	1 024 425
---	------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installationer	-68 295	-27 318
----------------	---------	---------

-68 295	-27 318
----------------	----------------

Årets avskrivningar

Installationer	-40 977	-40 977
----------------	---------	---------

-40 977	-40 977
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-109 272	-68 295
----------------	----------	---------

Summa akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-109 272	-68 295
--	-----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	915 153	956 130
---	----------------	----------------

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
--	-------------------	-------------------

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
---	---------	---------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	280 500	280 500
---	----------------	----------------

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	1 022 469
Summa andra långfristiga fordringar	0	1 022 469

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	27 656	20 207
Kundfordringar	0	20 938
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	27 656	41 145

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	50 145	57 812
Skattekonto	48 147	45 634
Momsfordringar	0	10 436
Summa övriga fordringar	98 292	113 882

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	33 566	8 017
Förutbetalda försäkringspremier	231 129	206 401
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 201	126 669
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 771	26 547
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 473	1 079
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 257	33 643
Förutbetald tomträttsavgäld	396 045	242 396
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	879 442	644 752

Not 19 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar*	1 000 205	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 205	2 000 000

*Placeringskonto SBAB bunden till 2025-01-13

Not 20 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	8 580	7 043
Bankmedel SBAB	4 580 675	1 022 374
Transaktionskonto Swedbank	2 219 443	2 907 415
Summa kassa och bank	6 808 698	3 936 832

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	52 316 477	53 281 238
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 928 848	-24 467 586
Långfristig skuld vid årets slut	22 387 629	28 813 652

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,48%	2021-06-28	9 238 738	-8 795 564	443 174	0
SWEDBANK	3,48%	2025-04-28	14 042 500	0	300 000	13 742 500
SWEDBANK	4,23%	2025-11-25	15 000 000	0	0	15 000 000
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000	0	0	15 000 000
SWEDBANK	3,24%	2027-06-23	0	8 795 564	221 587	8 573 977
Summa			53 281 238	0	964 761	52 316 477

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 13 742 500 kr (Swedbank) lån om 15 000 000 kr (Swedbank) 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 22 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	389 958	140 074
Ej reskontraförda leverantörsskulder	73 778	808 631
Summa leverantörsskulder	463 736	948 705

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 647	1 647
Skuld för moms	-2	-1 242
Skuld sociala avgifter och skatter	43 899	-10 958
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Clearing	0	-585
Summa övriga skulder	45 545	-11 197

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 856	4 856
Upplupna räntekostnader	194 722	184 157
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 733	0
Upplupna elkostnader	102 331	110 947
Upplupna vattenavgifter	62 574	56 330
Upplupna värmekostnader	210 224	225 245
Upplupna kostnader för renhållning	12 066	17 153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 476	2 145
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	728 091	834 973
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 339 072	1 435 806

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 980 000	59 980 000

Not Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bertil Olsson

Arianit Gashi

Leman Ela Ali

Nour Mohamad

Malin Camara Björck

Robin Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / -2024

Auktoriserad revisor
Faktor AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7

Org.nr 746000-8126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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, eller
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Ystad , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>