

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

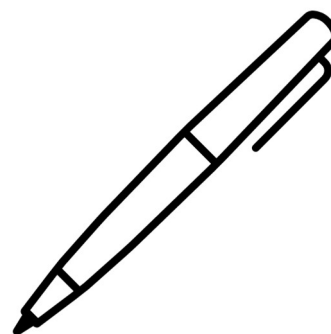
- Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Genomfört systematiska statuskontroller av lägenheter
- Installerat en ny el-central Matöppet och garage G1.
- Genomfört byte av el-mätare för individuell mätning
- Utfört en konditionsbesiktning av el-stigarledningarna.
- Besiktigat nödbelysningen
- 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 ²
Bostäder bostadsrätt	44 250 m ²
Total bostadsarea	44 250 m ²
Lokaler hyresrätt	795 m ²
Total lokalarea inkl garage/p-platser	7 980 m ²
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/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 107 tkr.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Underhåll	År
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)

Beskrivning	Belopp
Installationer	218 127
Huskropp utvändigt	601 975
Markytor	101 850

Investeringar	År
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

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	
Sally Miljus	Förtroendevald revisor	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
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/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 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 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 låneomförhandlingar kommande år	31	21	33	47	73
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	154	75	175	257	178
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	90	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med 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 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
Summa	15 721 103

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 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	45 942 872	44 401 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 728	918 693
Summa		45 980 600	45 320 090
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-37 637 137	-38 676 425
Rörelseresultat		8 343 463	6 643 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 873	124 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 671 672	-2 778 763
Summa finansiella poster		-2 660 799	-2 654 048
Resultat efter finansiella poster		5 682 663	3 989 617
Årets resultat		5 682 663	3 989 617



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		99 219 917	93 886 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 13	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	295 000	295 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 000	297 000
Summa anläggningstillgångar		99 516 917	94 183 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		2 590 919	3 635 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 400 124	4 633 895
Summa kassa och bank		7 400 124	4 633 895
Summa omsättningstillgångar		9 991 043	8 268 960
Summa tillgångar		109 507 961	102 452 821



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 307 088	3 307 088
Fond för yttre underhåll	1 277 289	1 277 289
Summa bundet eget kapital	4 584 377	4 584 377
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 223 488	6 233 871
Årets resultat	5 682 663	3 989 617
Summa fritt eget kapital	15 906 151	10 223 488
Summa eget kapital	20 490 529	14 807 865
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	56 990 658
Summa långfristiga skulder		48 159 305
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 571 250
Leverantörsskulder		29 535 103
Övriga skulder		3 794 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	260 458
Summa kortfristiga skulder		4 878 026
Summa eget kapital och skulder	32 026 774	39 485 651
	109 507 961	102 452 821



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	8 343 463	6 643 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 941 277	3 153 262
	12 284 740	9 796 928
Erhållen ränta	12 937	141 203
Erlagd ränta	-2 809 387	-2 629 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 488 290	7 308 670
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 042 081	-1 274 570
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-4 357 309	4 090 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 173 062	10 124 800
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-7 721 370	-29 936 174
Investeringar i inventarier	-1 300 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-252 963	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 274 333	-29 936 174
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 632 500	-2 293 125
Uptagna lån	7 500 000	15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 867 500	12 706 875
ÅRETS KASSAFLÖDE		
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 2025-08-31	2023-09-01 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>		

Summa nettoomsättning

45 942 872 44 401 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
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
Summa driftskostnader	-26 785 348	-33 269 642

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-6 010 106	-1 048 232
Lokalkostnader	-10 481	-12 860
IT-kostnader	-12 015	-19 138
Arvode, yrkesrevisor	-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
Summa övriga externa kostnader	-6 614 029	-1 968 719

Not 6 Personalkostnader

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

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 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
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 941 277	-3 153 262

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 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
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 873	124 715

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	134 404 911	104 468 736
Markanläggning	16 711 926	16 711 926
	151 116 837	121 180 662
Årets anskaffningar		
Byggnader	7 721 370	29 936 174
	7 721 370	29 936 174
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 838 207	151 116 837
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-51 208 520	-48 919 558
Markanläggningar	-6 540 273	-5 909 376
	-57 748 793	-54 828 934
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 106 134	-2 288 962
Årets avskrivning markanläggningar	-630 897	-630 897
	-3 737 030	-2 919 859
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 485 823	-57 748 793
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 352 384	93 368 044
Varav		
Byggnader	87 811 627	83 196 391
Markanläggningar	9 540 756	10 171 653
Taxeringsvärden		
Bostäder	519 000 000	484 000 000
Lokaler	6 205 000	6 005 000
Totalt taxeringsvärde	525 205 000	490 005 000
<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
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 393 709	2 393 709
	2 393 709	2 393 709
Årets anskaffningar		
Installationer, IMD-mätare	1 300 000	
	1 300 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 693 709	2 393 709
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 874 892	-1 641 488
	-1 874 892	-1 641 488
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-204 247	-233 404
	-204 247	-233 404
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 079 138	-1 874 892
	-2 079 138	-1 874 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 079 138	-1 874 892
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 614 571	518 818
Varav		
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
Vid årets slut	252 963	0

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Andelar i intresseföretag	2 000	2 000
Summa andelar i intresseföretag	2 000	2 000

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>		
Summa andra långfristiga fordringar	295 000	295 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

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

Not 16 Övriga fordringar

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

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 444 615	3 507 860

Not 18 Kassa och bank

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

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
Långfristig skuld vid årets slut	56 990 658	48 159 305

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ 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
Summa			77 694 408,00	7 500 000,00	1 632 500,00	83 561 908,00

*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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 878 026	5 895 900

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



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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, driftkostnader, 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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

