

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 7
Org nr: 746000-8126

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

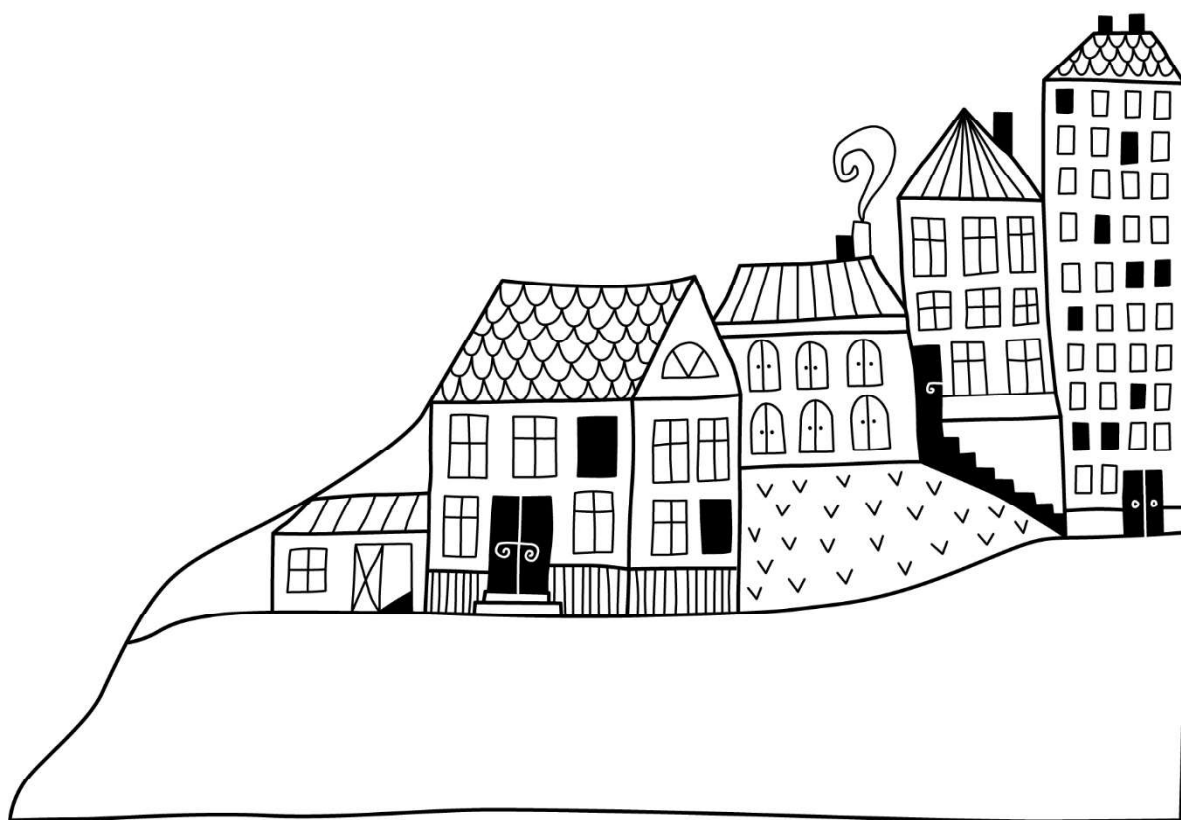
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 7
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 uppgår till 651 tkr, vilket är cirka 223 tkr lägre än föregående år. Minskningen beror främst på ökade kostnader för reparationer, planerat underhåll samt en ökning av tomträttsavgälden. Intäkterna har samtidigt stärkts för att motverka de ökade kostnaderna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 31%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 290% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 656 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 307 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.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Föreningens ursprungliga tomträttsavtal med Malmö Stad löper på till och med 2054-12-31 med fastighetsbeteckningarna Hästhoven 8. Tomträttsavgälden omsätts med ett intervall om 10 år till och med 2034-12-31 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
Lokaler hyresrätt	1 381 m ²
Garagelokaler	111 m ²
Total lokalarea	1 492 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 492 m²

Årets taxeringsvärde	122 146 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 836 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,21 % 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 279 tkr och planerat underhåll för 191 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens underhållsplan och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA (ej garage)) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 895 tkr per år (330 kr/m²). Av detta är 432 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 3 463 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 432 tkr (37 kr/m².)

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	191 325

Planerat underhåll/investeringar	
Beskrivning	År
Fönsterbyte	2025-2026
Målning trapphus	2025-2026
Installation av solceller	2025-2026
Byte av garageportar	2025-2026

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	Sekreterare	2026
Nour Mohamad	Vice ordförande	2027
Leman Ela Ali	Ledamot	2027
Robin Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amela Kastrat	Suppleant	2027
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	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Nilsson	2026
Alexander Nilsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat projekt avseende fönsterbyte, målning av trapphus, installation av solceller samt byte av garageportar. Projekten fortskrider enligt plan och beräknas färdigställas under 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 214 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 218 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 920 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.

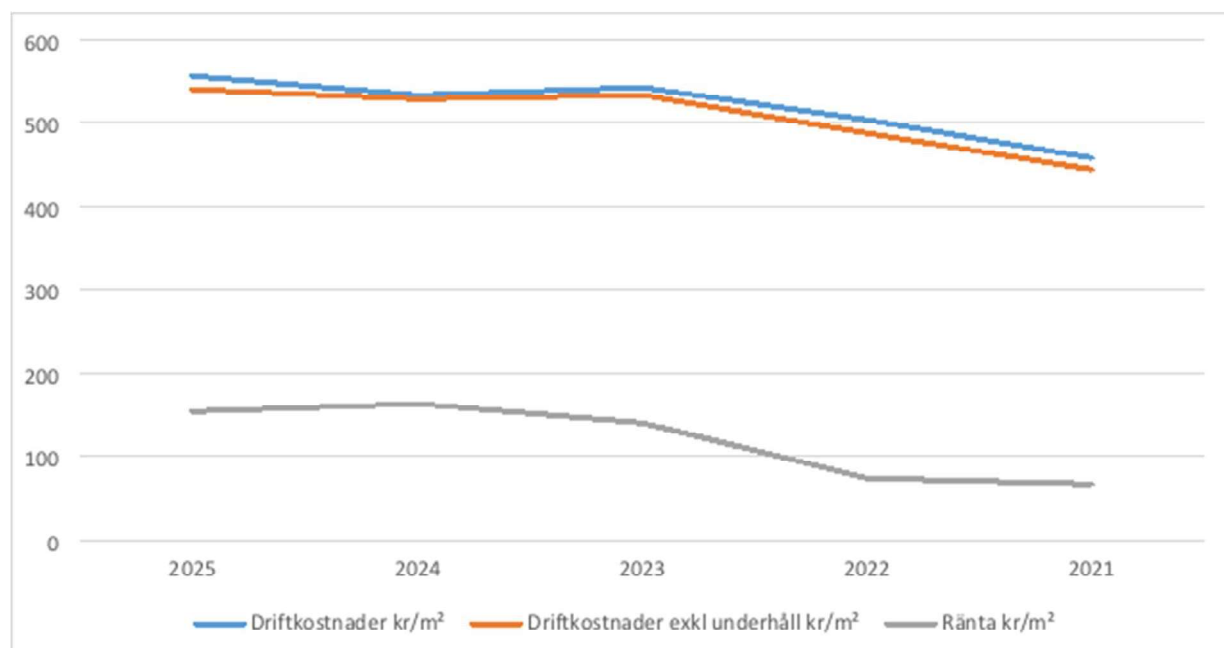
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 281	11 676	10 623	9 784	9 635
Rörelsens intäkter	12 295	11 683	10 999	9 880	9 860
Resultat efter finansiella poster*	651	874	418	572	1 276
Årets resultat	651	874	418	572	1 276
Resultat exkl avskrivningar	2 307	2 545	2 093	2 223	2 864
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 875	2 112	1 672	1 831	2 405
Balansomslutning	104 398	66 465	67 081	67 241	67 836
Årets kassaflöde	5 812	1 872	441	392	1 516
Soliditet %*	12	19	17	16	15
Likviditet %	31	28	25	15	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	88	91	90
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,3	0,1	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 079	1 019	924	861	849
Driftkostnader kr/kvm	557	532	542	503	456
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	541	527	532	486	443
Energikostnad kr/kvm*	295	283	282	232	211
Underhållsfond kr/kvm	1 256	1 236	1 204	1 179	1 190
Reservering till underhållsfond kr/kvm	36	36	35	33	38
Sparande kr/kvm*	210	218	185	203	253
Ränta kr/kvm	154	163	139	74	65
Skuldsättning kr/kvm*	7 138	4 388	4 469	4 568	4 668
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 159	5 015	5 108	5 222	5 335
Räntekänslighet %*	7,6	4,9	5,5	6,1	6,3

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 303	5 000	14 733 097	-3 557 088	873 830
Disposition enl. årsstämmobeslut				873 830	-873 830
Reservering underhållsfond			432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-191 325	191 325	
Årets resultat					651 218
Vid årets slut	245 303	5 000	14 973 772	-2 923 933	651 218

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 683 258
Årets resultat	651 218
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	191 325
Summa	-2 272 715

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 272 715**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 280 587	11 675 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 076	6 670
Summa		12 294 663	11 682 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 637 099	-6 343 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 300 888	-668 224
Personalkostnader	Not 6	-258 240	-266 337
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 656 101	-1 671 105
Summa rörelsekostnader		-9 852 328	-8 949 099
Rörelseresultat		2 442 335	2 733 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 697	108 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 848 814	-1 968 236
Summa finansiella poster		-1 791 117	-1 859 672
Resultat efter finansiella poster		651 218	873 830
Årets resultat		651 218	873 830

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 821 132	56 434 550
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	18 771	20 477
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	874 176	915 153
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	33 423 645	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 137 724	57 370 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	280 500	280 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		280 500	280 500
Summa anläggningstillgångar		89 418 223	57 650 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 460	27 656
Övriga fordringar	Not 16	84 061	98 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 269 794	879 442
Summa kortfristiga fordringar		1 359 315	1 005 390
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	0	1 000 205
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	13 620 691	6 808 698
Summa kassa och bank		13 620 691	6 808 698
Summa omsättningstillgångar		14 980 006	8 814 292
Summa tillgångar		104 398 229	66 464 972



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	250 303	250 303	
Fond för yttre underhåll	14 973 772	14 733 097	
Summa bundet eget kapital	15 224 075	14 983 400	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 923 933	-3 557 088	
Årets resultat	651 218	873 830	
Summa fritt eget kapital	-2 272 715	-2 683 258	
Summa eget kapital	12 951 360	12 300 142	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	43 436 281	22 387 629
Summa långfristiga skulder		43 436 281	22 387 629
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	41 668 848	29 928 848
Leverantörsskulder	Not 21	4 611 413	463 736
Övriga skulder	Not 22	47 069	45 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 683 258	1 339 072
Summa kortfristiga skulder		48 010 588	31 777 201
Summa eget kapital och skulder		104 398 229	66 464 972



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 442 335	2 733 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 656 101	1 671 105
	4 098 436	4 404 606
Erhållen ränta	22 869	83 014
Erlagd ränta	-1 765 347	-1 957 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 355 958	2 529 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-319 097	-180 061
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 409 920	-535 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 446 781	1 814 363
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 022 469
Investeringar i pågående byggnation	-33 423 645	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 423 645	1 022 469
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 211 348	-964 761
Upptagna lån	34 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 788 652	-964 761
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	5 811 788	1 872 071
Likvida medel vid årets början	7 808 903	5 936 832
Likvida medel vid årets slut	13 620 691	7 808 903



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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 591 504	8 963 976
Hyror, bostäder	37 000	36 000
Hyror, lokaler	885 068	866 859
Hyror, garage	16 656	16 656
Hyror, övriga	12 180	10 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 820	-13 703
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 656	-15 120
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-6 000	-5 500
Bränsleavgifter, bostäder	1 331 088	1 335 540
Vattenavgifter	34 320	37 296
Elavgifter	272 380	272 333
Kabel-tv-avgifter	21 000	21 000
Övriga avgifter	0	150
Övriga ersättningar	119 862	150 577
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-134
Summa nettoomsättning	12 280 587	11 675 930

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	14 076	6 670
Summa övriga rörelseintäkter	14 076	6 670



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-191 325	-57 608
Reparationer	-278 727	-135 691
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-373 848	-353 170
Tomträttsavgäld	-792 090	-484 792
Försäkringspremier	-231 129	-206 401
Kabel- och digital-TV	-354 617	-318 370
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 437	-15 580
Serviceavtal	-21 534	-19 611
Obligatoriska besiktningar	-11 350	-34 008
Bevakningskostnader	-11 672	-27 604
Snö- och halkbekämpning	-2 100	-11 658
Statuskontroll	-19 975	0
Förbrukningsinventarier	-19 945	-34 529
Fordons- och maskinkostnader	0	-11 878
Vatten	-845 989	-752 844
Fastighetsel	-992 254	-1 026 898
Uppvärmning	-1 673 304	-1 595 054
Sophantering och återvinning	-259 358	-268 195
Förvaltningsarvode drift	-550 245	-990 143
Summa driftskostnader	-6 637 099	-6 343 433

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 105 604	-506 675
IT-kostnader	-4 696	-1 570
Arvode, yrkesrevisor	-23 125	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-69 118	-58 479
Kreditupplysningar	-8 810	-5 049
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 104	-39 537
Kontorsmateriel	-31 875	-3 180
Telefon och porto	-9 400	-9 875
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-155	-6 412
Medlems- och föreningsavgifter	-7 854	-7 854
Bankkostnader	-6 148	-5 800
Övriga externa kostnader	0	-5 543
Summa övriga externa kostnader	-1 300 888	-668 224

Not 6 Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-205 750	-206 697
Sociala kostnader	-52 490	-59 640
Summa personalkostnader	-258 240	-266 337

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 613 418	-1 613 418
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 707	-16 710
Avskrivning Installationer	-40 977	-40 977
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 656 101	-1 671 105

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	54 151	58 301
Ränteintäkter från likviditetsplacering	372	46 706
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 774	1 045
Övriga ränteintäkter	1 400	2 513
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	57 697	108 564

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 838 480	-1 940 805
Övriga räntekostnader	-10 334	-790
Övriga finansiella kostnader	0	-26 641
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 848 814	-1 968 236

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-27 268 424	-25 655 006
	-27 268 424	-25 655 006
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 613 418	-1 613 418
	-1 613 418	-1 613 418
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 881 842	-27 268 424
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 821 132	56 434 550
Varav		
Byggnader	54 821 132	56 434 550
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 000 000	105 000 000
Lokaler	5 146 000	4 836 000
Totalt taxeringsvärde	122 146 000	109 836 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 992 000</i>	<i>79 682 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 154 000</i>	<i>30 154 000</i>



Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	608 382	608 382
	608 382	608 382
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	608 382	608 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-587 905	-571 195
	-587 905	-571 195
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 707	-16 710
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-589 611	-587 905
	-589 611	-587 905
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-589 611	-587 905
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 771	20 477

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	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	-109 272	-68 295
	-109 272	-68 295
Årets avskrivningar		
Installationer	-40 977	-40 977
	-40 977	-40 977
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-150 249	-109 272
	-150 249	-109 272
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-150 249	-109 272
Restvärde enligt plan vid årets slut	874 176	915 153
Varav		
Installationer	874 176	915 153

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar	33 423 645	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation vid årets slut	33 423 645	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 460	27 656
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 460	27 656

Not 16 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	29 467	50 145
Skattekonto	49 547	48 147
Momsfordringar	5 047	0
Summa övriga fordringar	84 061	98 292

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	68 394	33 566
Förutbetalda försäkringspremier	257 311	231 129
Förutbetalt förvaltningsarvode	494 728	132 201
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 564	28 771
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 613	1 473
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 138	56 257
Förutbetald tomträttsavgäld	396 045	396 045
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 269 794	879 442

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	0	1 000 205
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 205



Not 19 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 950	8 580
Bankmedel	5 000 000	4 580 675
Transaktionskonto	8 617 741	2 219 443
Summa kassa och bank	13 620 691	6 808 698

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	85 105 129	52 316 477
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 668 848	-29 928 848
Långfristig skuld vid årets slut	43 436 281	22 387 629

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000	0	0	15 000 000
SWEDBANK	2,53%	2026-04-28	13 742 500	0	300 000	13 442 500
SWEDBANK	2,58%	2026-12-22	0	12 000 000	0	12 000 000
SWEDBANK	3,24%	2027-06-23	8 573 977	0	886 348	7 687 629
SWEDBANK	2,62%	2027-11-25	15 000 000	0	0	15 000 000
SWEDBANK	2,60%	2028-06-21	0	10 000 000	25 000	9 975 000
SWEDBANK	2,93%	2029-09-25	0	12 000 000	0	12 000 000
Summa			52 316 477	34 000 000	1 211 348	85 105 129

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 766 348 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 766 348 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 15 000 000 kr (Swedbank) lån om 13 442 500 kr (Swedbank) och 12 000 000 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 21 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 289 611	389 958
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 321 802	73 778
Summa leverantörsskulder	4 611 413	463 736



Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 647	1 647
Skuld för moms	3 584	-2
Skuld sociala avgifter och skatter	41 838	43 899
Summa övriga skulder	47 069	45 545

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 499	4 856
Upplupna räntekostnader	278 189	194 722
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 733
Upplupna elkostnader	94 548	102 331
Upplupna vattenavgifter	73 446	62 574
Upplupna värmekostnader	210 374	210 224
Upplupna kostnader för renhållning	13 255	12 066
Upplupna styrelsearvoden	17 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 736	22 476
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	988 711	728 091
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 683 258	1 339 072

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	85 106 000	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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-24

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bertil Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Arianit Gashi,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Nour Mohamad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Leman Ela Ali,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robin Nilsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Rijad Sadikovic

Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573935974

Dokument

RBF Malmöhus nr 7 årsredovisning 2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-03-27 13:41:49 CET (+0100) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2026-04-02 07:21:10 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Bertil Olsson (BO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL OLSSON"
Signerade 2026-03-28 07:57:24 CET (+0100)

Arianit (A)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARIANIT GASHI"
Signerade 2026-03-27 17:05:32 CET (+0100)

Leman Ela ali (LEa)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LEMAN ELA ALI"
Signerade 2026-03-30 12:38:43 CEST (+0200)

Nour (N)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NOUR MOHAMAD"
Signerade 2026-03-30 20:00:56 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573935974

Robin Nilsson (RN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Nilsson"
Signerade 2026-03-30 09:49:59 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-04-02 07:21:10 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 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 2025.

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 2025-12-31 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 revisions sed 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 2025 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.

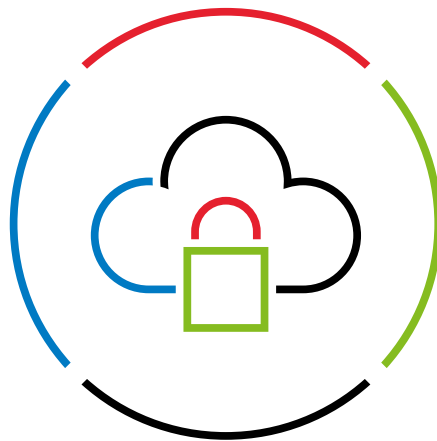
Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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>

2026-04-02 05:20:46 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - f68cb449-6901-4036-893b-0a13aa7cba8b

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr
7 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

