

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 46
Org nr: 716407-0430





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 46 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Det beror främst på ökad omsättning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 19%.

I resultatet ingår avskrivningar med 243 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 476 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krusmyntan 11 och Pistolen 6-7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1983. Tomträtterna friköptes 2022-02-01.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	24

Total tomtarea	6 548 m ²
Total bostadsarea	3 036 m ²
Garagearea	622 m ²

Årets taxeringsvärde	53 304 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 304 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Syd. 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 70 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen revideras årligen, senaste uppdateringen gjorde 2025-06-30.

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) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 917 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 302 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 29 085 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 969 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 917 tkr (302 kr/m²) i enlighet med rekommenderad evig avsättning per år.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden, eller långsiktigt sett på nivån för den eviga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värme	2010	Kulvert byte
Fasader, förråd och garage	2011	Nya underhållsfria fasader m.m. på förråd, garage och undercentralsbyggnader.
Värme	2016	Kulvert byte
Fiber installation	2017	Bredband via fiber, ingår i grundavgiften.
Ventilation	2019	Rensning ventilationssystem samt aggregat.
Målning	2020	Målning tak, fönster, m.m.
Installationer	2021	Byte av kulvert värme och vatten samt byte av ventiler.
Installationer	2022	Underhållsspolning.
		Byte av fjärrvärmepaket och injustering av radiatorsystem

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fuktbesiktning och avfuktning	24 742
Undersökning och åtgärd av sprickor i fasad	38 998
Garage och p-platser	2 175

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Thuresson	Ordförande	2026
Kristina Mårtensson	Ledamot	2026
Caroline Helin	Ledamot	2027
Maria Sjögren	Ledamot	2026
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Karlsson	Suppleant	2026
Tord Jogemo	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Ezequiel Hjelm Bebeacua	Föreningsvald revisor	2026
Maja Lagergren	Revisorssuppleant	2026

Valberedning

Oscar Stenudd
Janne Iversen
Anders Forslund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 794 kr/m²/år exklusive obligatoriska avgifter.

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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg. år 0).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

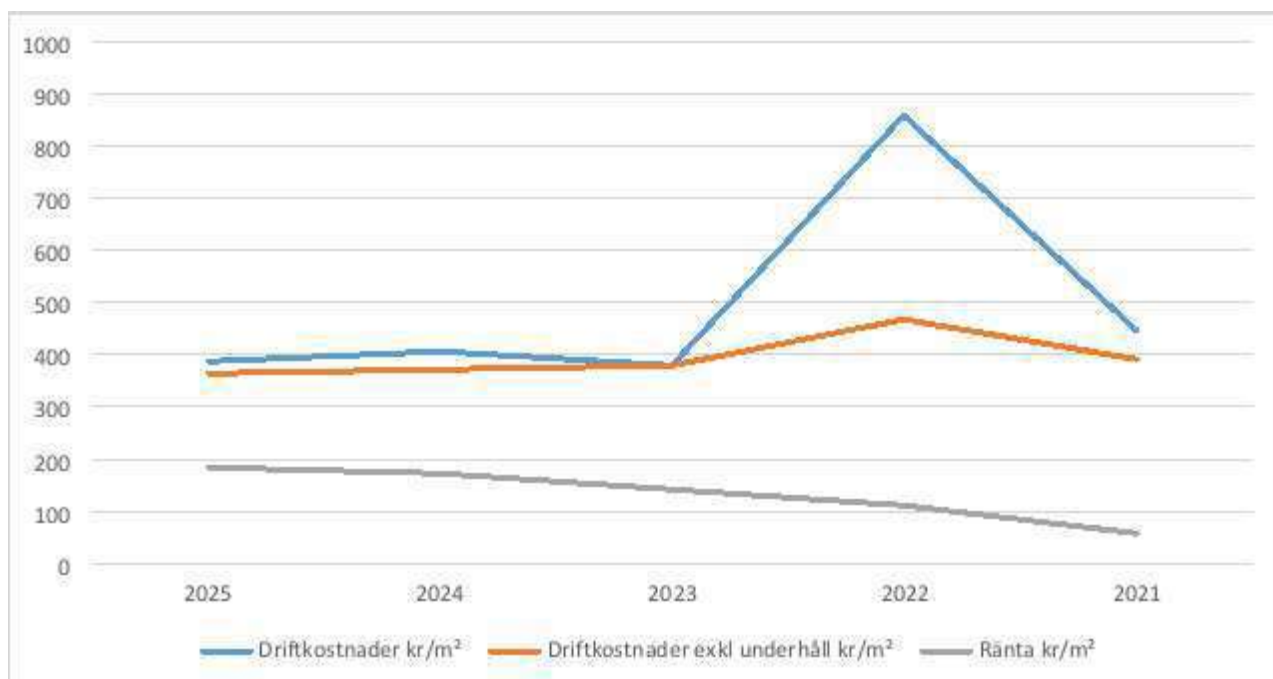
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 707	2 456	2 143	2 002	1 975
Rörelsens intäkter	2 707	2 475	2 237	2 002	1 975
Resultat efter finansiella poster*	233	84	20	-1 582	-164
Årets resultat	233	84	20	-1 582	-164
Resultat exkl avskrivningar	476	327	263	-1 339	79
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-441	-584	-504	-2 048	-544
Balansomslutning	31 559	21 159	21 310	21 477	10 842
Årets kassaflöde	88	75	59	32	70
Soliditet %*	20	-21	-21	-21	-26
Likviditet %	19	32	13	25	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	96	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	889	808	705	657	650
Driftkostnader kr/kvm	320	405	380	859	442
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	302	370	380	466	391
Energikostnad kr/kvm*	131	144	139	130	122
Underhållsfond kr/kvm	663	518	253	0	155
Reservering till underhållsfond kr/kvm	251	300	253	234	205
Sparande kr/kvm*	148	142	87	-48	77
Ränta kr/kvm	153	170	141	110	55
Skuldsättning kr/kvm*	6 707	8 244	8 310	8 377	4 369
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 081	8 244	8 310	8 377	4 369
Räntekänslighet %*	9,1	10,2	11,8	12,8	6,7

* 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	405 988	0	1 573 263	−6 400 987	84 228
Disposition enl. årsstämmobeslut				84 228	−84 228
Reservering underhållsfond			917 000	−917 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−65 915	65 915	
Uppskrivning mark		10 551 095		−10 551 095	
Årets resultat					233 086
Vid årets slut	405 988	10 551 095	2 424 348	−17 718 939	233 086

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 316 759
Årets resultat	233 086
Årets fondreservering enligt stadgarna	−917 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 915
Summa	−6 934 759

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **−6 934 759**

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	2 706 630	2 455 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 275
Summa rörelseintäkter		2 706 630	2 475 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 165 242	-1 226 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 072	-338 768
Personalkostnader	Not 6	-79 380	-67 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 100	-243 100
Summa rörelsekostnader		-1 915 794	-1 875 483
Rörelseresultat		790 836	599 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 827	1 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-560 577	-516 764
Summa finansiella poster		-557 750	-515 512
Resultat efter finansiella poster		233 086	84 228
Årets resultat		233 086	84 228



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 307 441	19 999 446
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 307 441	19 999 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		30 343 441	20 035 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar	Not 12	19 012	26 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	194 415	181 927
Summa kortfristiga fordringar		213 430	208 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 002 341	914 194
Summa kassa och bank		1 002 341	914 194
Summa omsättningstillgångar		1 215 771	1 123 062
Summa tillgångar		31 559 212	21 158 508



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		405 988	405 988
Uppskrivningsfond		10 551 095	0
Fond för yttre underhåll		2 424 348	1 573 263
Summa bundet eget kapital		13 381 431	1 979 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 167 844	-6 400 987
Årets resultat		233 086	84 228
Summa fritt eget kapital		-6 934 672	-6 316 759
Summa eget kapital		6 446 672	-4 337 508
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 767 548	21 991 298
Summa långfristiga skulder		18 767 548	21 991 298
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 766 250	3 037 000
Leverantörsskulder		158 376	153 040
Skatteskulder		17 035	21 946
Övriga skulder	Not 16	27 290	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	376 040	292 732
Summa kortfristiga skulder		6 344 991	3 504 718
Summa eget kapital och skulder		31 559 212	21 158 508



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	790 836	599 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	243 100	243 100
	1 033 936	842 841
Erhållen ränta	163	1 252
Erlagd ränta	-554 551	-516 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	479 548	327 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 899	-17 298
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	104 997	-33 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582 646	276 757
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-494 500	-202 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-494 500	-202 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	88 146	74 757
Likvida medel vid årets början	914 194	839 438
Likvida medel vid årets slut	1 002 341	914 194



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	81
Underhållsfria fasader	Linjär	30
Fiberanslutning	Linjär	10

Mark 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	2 411 868	2 192 724
Bränsleavgifter, bostäder	287 712	261 504
Övriga ersättningar	7 050	1 720
Summa nettoomsättning	2 706 630	2 455 948

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäkringsersättningar	0	19 275
Summa övriga rörelseintäkter	0	19 275

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-65 915	-104 737
Reparationer	-70 381	-155 661
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 776	-228 600
Försäkringspremier	-62 056	-55 407
Kabel- och digital-TV	-149 925	-141 053
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Serviceavtal	-2 733	-2 730
Obligatoriska besiktningar	-10 723	-1 758
Snö- och halkbekämpning	-44 588	-53 300
Förbrukningsinventarier	-2 033	-2 062
Vatten	-164 013	-138 408
Fastighetsel	-41 305	-41 912
Uppvärmning	-273 852	-255 958
Sophantering och återvinning	-27 005	-33 480
Förvaltningsarvode drift	-10 038	-11 482
Summa driftskostnader	-1 165 242	-1 226 249



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-335 126	-291 780
Lokalkostnader	-5 600	-2 000
IT-kostnader	-1 134	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-25 001
Övriga förvaltningskostnader	-26 315	-9 951
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 056	-1 719
Representation	-11 150	-4 511
Kontorsmateriel	-2 644	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Bankkostnader	-2 740	-2 799
Advokat och rättegångskostnader	-5 250	0
Övriga externa kostnader	-9 300	0
Summa övriga externa kostnader	-428 072	-338 768

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 800	-57 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 350	0
Sociala kostnader	-13 230	-10 165
Summa personalkostnader	-79 380	-67 365

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-140 183	-140 183
Avskrivning Anslutningsavgifter	-47 500	-47 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-55 417	-55 417
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-243 100	-243 100

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 664	676
Övriga ränteintäkter	163	576
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 827	1 252

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-560 577	-516 764
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-560 577	-516 764

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 044 091	12 044 091
Mark	10 940 905	10 940 905
Tillkommande utgifter	1 662 500	1 662 500
Anslutningsavgifter	475 000	475 000
Markanläggning	176 673	176 673
	25 299 169	25 299 169
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 299 169	25 299 169

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 911 797	-3 771 613
Anslutningsavgifter	-380 000	-332 500
Tillkommande utgifter	-831 252	-775 836
Markanläggningar	-176 673	-176 673
	-5 299 722	-5 056 622

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-140 183	-140 183
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-47 500	-47 500
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-55 417	-55 417
	-243 100	-243 100

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning mark	10 551 095	0
	10 551 095	0

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	7 992 110	8 132 294
Mark	10 940 905	10 940 905
Uppskrivning mark	10 551 095	0
Anslutningsavgifter	47 500	95 000
Tillkommande utgifter	775 831	831 248

Taxeringsvärden

Småhus	53 304 000	53 304 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	53 304 000	53 304 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 812 000</i>	<i>31 812 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 492 000</i>	<i>21 492 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (Riksbyggen)	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 012	26 937
Summa övriga fordringar	19 012	26 937

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 664	0
Förutbetalda försäkringspremier	66 140	62 056
Förutbetalt förvaltningsarvode	86 663	83 781
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 768	36 090
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 415	181 927

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	6 143	7 360
Bankmedel	51 766	301 766
Transaktionskonto	944 431	605 068
Summa kassa och bank	1 002 341	914 194

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 533 798	25 028 298
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 298 750	-2 835 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-467 500	-172 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 767 548	21 991 298

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-01-30	5 325 750	0	27 000	5 298 750
SWEDBANK	2,71%	2027-05-25	2 865 000	0	322 500	2 542 500
SWEDBANK	2,53%	2027-06-23	1 836 500	0	10 000	1 826 500
SWEDBANK	4,41%	2027-09-24	2 593 000	0	68 000	2 525 000
STADSHYPOTEK	2,65%	2028-12-01	3 092 298	0	0	3 092 298
STADSHYPOTEK	2,73%	2028-12-01	3 990 000	0	40 000	3 950 000
STADSHYPOTEK	1,71%	2030-01-30	5 325 750	0	27 000	5 298 750
Summa			25 028 298	0	494 500	24 533 798

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 467 500 kr och omförhandla lån på 5 298 750 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 767 548 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	27 290	0
Summa övriga skulder	27 290	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 740	0
Upplupna räntekostnader	74 847	68 821
Upplupna driftskostnader	5 625	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 808
Upplupna elkostnader	3 660	2 436
Upplupna vattenavgifter	13 440	12 469
Upplupna värmekostnader	35 005	33 643
Upplupna kostnader för renhållning	985	885
Upplupna revisionsarvoden	14 938	19 938
Upplupna styrelsearvoden	10 150	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	214 650	149 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	376 040	292 732

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 531 000	25 531 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att skriva upp marken till taxeringsvärdet 2025, utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-15

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

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Håkan Thuresson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Maria Sjögren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Kristina Mårtensson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Caroline Helin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Per Lundahl,

Ezequiel Hjelm Bebeacua
Förtroendevald revisor

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

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575449359

Dokument

Årsredovisning 2025 Rbf Malmöhus 46
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-04-15 11:42:46 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2026-04-23 16:15:35 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Håkan (H1)
hg.thuresson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN THURESSON"
Signerade 2026-04-15 22:20:47 CEST (+0200)

Caroline (C)
caroline.k.helin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE KRISTENSSON HELIN"
Signerade 2026-04-20 10:22:38 CEST (+0200)

Kristina (K)
martkristina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA MÅRTENSSON"
Signerade 2026-04-15 21:38:49 CEST (+0200)

Maria (M)
maria.sjogren.095@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA SJÖGREN"
Signerade 2026-04-20 19:34:34 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575449359

Per (P)

per.lundahl@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER LUNDAHL"

Signerade 2026-04-15 12:34:06 CEST (+0200)

Ezequiel (E)

ezequiel.bebeacua@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EZEQUIEL HJELM BEBEACUA"

Signerade 2026-04-22 20:59:24 CEST (+0200)

Håkan (H2)

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2026-04-23 16:15:35 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 46

Org.nr 716407-0430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 46 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 46 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
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>

2026-04-23 14:14:13 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 8c55c34a-de06-4ff6-a03d-a8b5851524a4

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 46

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 46 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

