

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

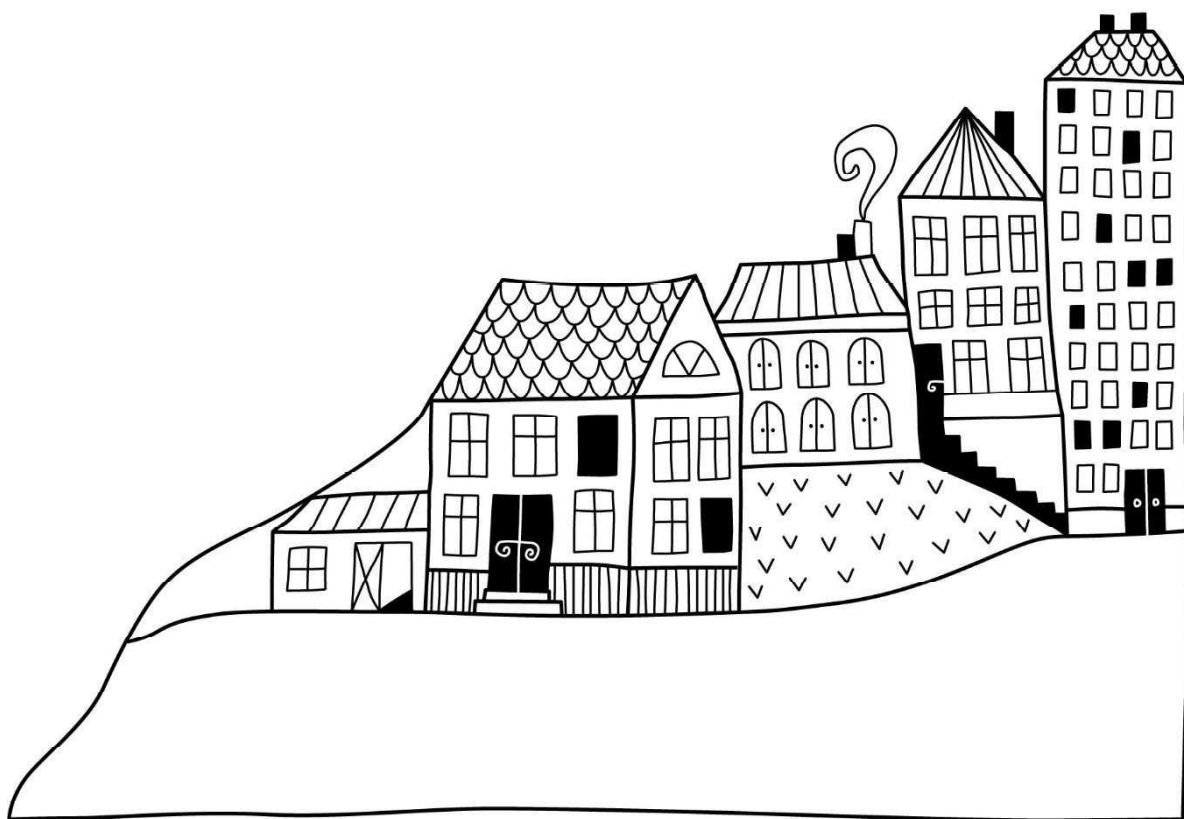
Riksbyggen bostadsrättsförening
Malmöhus nr 5
Org.nr: 746000-8241





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Malmöhus nr 5
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket till största delen beror på att föregående räkenskapsår påverkades av kostnader för genomfört underhåll.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 898 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten Sorgenfri i Malmö kommun innehas av föreningen med tomträtt. På fastigheten finns 4 byggnader med 115 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Spånehusvägen 62 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m 2027-12-31 med en årlig avgäld på 5 634 kr.



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
13	87	15	115

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
7 st	30

Total tomtarea	8 550 m ²
Total bostadsarea	6 400 m ²
Total lokalaria	351 m ²

Årets taxeringsvärde	94 973 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 025 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,78 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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 195 tkr och planerat underhåll för 188 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens har en underhållsplan vilken uppdaterades 2025-07-25 och 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 265 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 332 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 265 tkr (332 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Elomläggning	2009	
Takomläggning	2009	
Tappvattenstambyte	2014	
Fönsterbyte	2014	
Värmeinjustering	2014	
Relining	2018	
Staket & Porttelefoni	2019	
Tvättmaskin	2018	
Två stycken Tvättmaskiner	2021	
Målning tvättstuga	2021	
Dagvattenledningar & Spillvattenbrunna	2021	
Brandlarm	2022	
Målning entrédörrar	2023	
Nytt staket	2023	
Fasadmålning	2023-2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	64 464
Stamspolning	123 411

Planerat underhåll

	År
Skorstenar	Under utredning

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Stenbacka	Ordförande	2026
Olof Bodin	Ledamot	Till och med juni 2025
Ida Arneson	Ledamot	Från och med augusti 2025
Josephine Reijls	Ledamot	2026
Ahmad Okal	Ledamot	2026
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Arneson	Suppleant	2026 Till och med juli 2025
Kirsten Madsen	Suppleant	2026
Magdalena Rundgren	Suppleant	2026
Rebecca Stewart	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Karin Mantefors	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klara Brattgård		2026
Moa Pershun		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Styrelsen höjde årsavgiften med 10% 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 9% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 972 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.

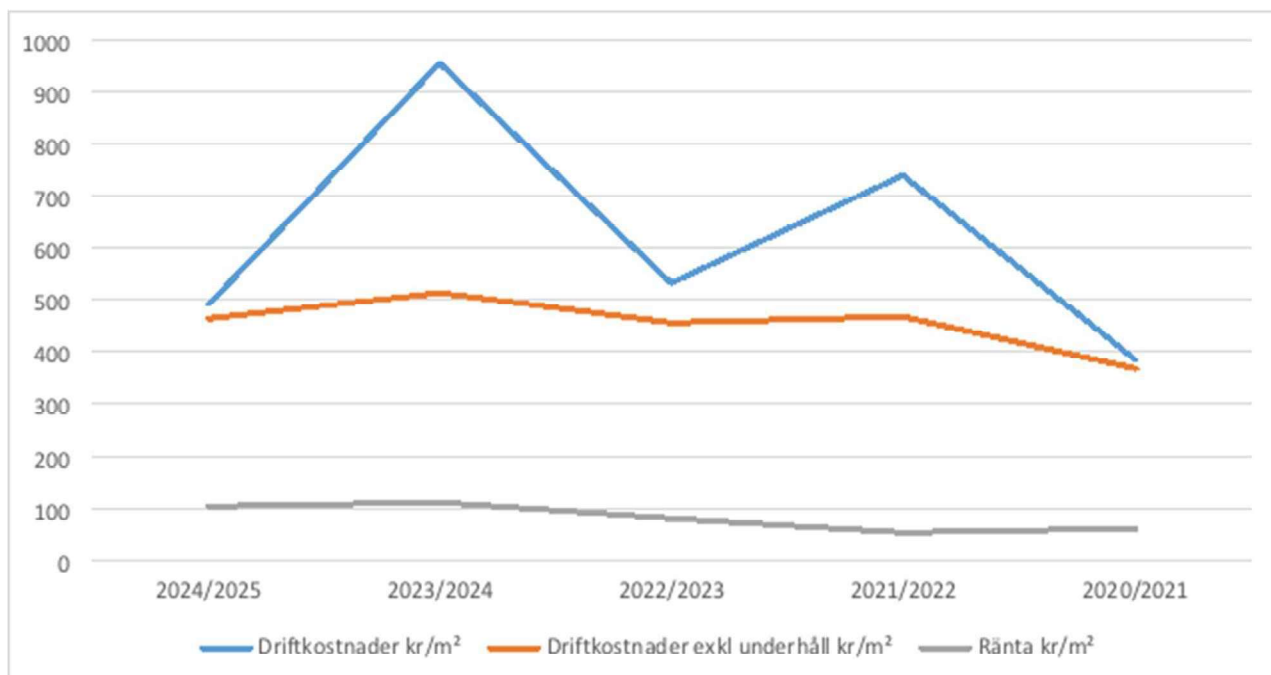
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 970	7 398	6 537	5 987	5 937
Rörelsens intäkter	7 999	7 782	6 565	6 053	5 968
Resultat efter finansiella poster*	1 788	-1 570	418	-1 224	1 126
Balansomslutning	7 848	6 870	7 163	7 161	8 980
Soliditet %*	-295	-363	-327	-333	-252
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	95	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 191	1 093	971	886	888
Driftkostnader kr/kvm	494	952	532	738	384
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	466	511	455	468	365
Energikostnad kr/kvm*	257	253	237	204	184
Sparande kr/kvm*	309	227	155	105	198
Ränta kr/kvm	104	110	81	54	59
Skuldsättning kr/kvm*	4 430	4 491	4 304	4 407	4 509
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 672	4 746	4 590	4 699	4 809
Räntekänslighet %*	3,9	4,3	4,7	5,3	5,4

* 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 199	898 401	3 489 763	-27 910 620	-1 569 816
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 569 816	1 569 816
Reservering underhållsfond			2 265 000	-2 265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-187 875	187 875	
Årets resultat					1 788 181
Vid årets slut	126 199	898 401	5 566 888	-31 557 561	1 788 181

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 480 435
Årets resultat	1 788 181
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	187 875
Summa	-29 769 379

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 29 769 379
--	---------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 969 836	7 397 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 126	383 879
Summa rörelseintäkter		7 998 962	7 781 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 333 917	-6 496 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 833 546	-1 782 479
Personalkostnader	Not 6	-235 924	-226 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-109 969	-109 969
Summa rörelsekostnader		-5 513 356	-8 614 603
Rörelseresultat		2 485 606	-832 858
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 844
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 908	12 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-706 332	-752 357
Summa finansiella poster		-697 424	-736 958
Resultat efter finansiella poster		1 788 181	-1 569 816
Årets resultat		1 788 181	-1 569 816



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 352 587	3 451 656
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	77 208	88 108
Summa materiella anläggningstillgångar		3 429 795	3 539 764
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	172 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		3 602 295	3 712 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 963	13 193
Övriga fordringar		607 673	587 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	234 425	277 370
Summa kortfristiga fordringar		849 061	878 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 396 672	2 279 939
Summa kassa och bank		3 396 672	2 279 939
Summa omsättningstillgångar		4 245 733	3 158 025
Summa tillgångar		7 848 028	6 870 289



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 024 600	1 024 600
Fond för yttre underhåll		5 566 888	3 489 763
Summa bundet eget kapital		6 591 488	4 514 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−31 557 561	−27 910 620
Årets resultat		1 788 181	−1 569 816
Summa fritt eget kapital		−29 769 379	−29 480 435
Summa eget kapital		−23 177 891	−24 966 072
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 622 500	24 378 755
Summa långfristiga skulder		7 622 500	24 378 755
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 281 255	6 264 444
Leverantörsskulder		88 979	174 624
Skatteskulder		2 836	6 874
Övriga skulder		14 568	9 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 015 781	1 001 979
Summa kortfristiga skulder		23 403 419	7 457 606
Summa eget kapital och skulder		7 848 028	6 870 289



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 485 606	−832 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	109 969	109 969
	2 595 575	−722 889
Erhållen ränta	8 972	15 348
Erlagd ränta	−723 527	−753 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 881 020	−1 461 320
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	28 959	−253 807
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−53 803	8 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 856 177	−1 706 908
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−739 444	−729 444
Upptagna lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−739 444	1 270 556
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 116 733	−436 352
Likvida medel vid årets början	2 279 939	2 716 292
Likvida medel vid årets slut	3 396 672	2 279 939



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.

Omklassificering har skett bland intäkter medförande att uppställningen skiljer sig något ifrån föregående år.

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	60
Elomläggning	Linjär	50
Installationer, brandlarm	Linjär	10
Installationer, individuell el	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	6 232 152	5 659 300
Hyror, lokaler	221 618	229 248
Hyror, p-platser	90 000	79 680
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 276	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 750	-2 000
Bränsleavgifter, bostäder	720 822	719 928
Elavgifter	326 023	331 349
Kabel-tv-avgifter	345 000	345 000
Övriga ersättningar	44 247	37 164
Summa nettoomsättning**	7 969 836	7 397 867

*I avgiften ingår vatten och sophämtning

** Uppställningen av Not 2 och Not 3 skiljer sig något ifrån föregående år

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna statliga bidrag	0	196 594
Övriga rörelseintäkter (<i>pant- och överlåtelseavgifter</i>)	29 126	18 449
Försäkringsersättningar	0	168 836
Summa övriga rörelseintäkter	29 126	383 879

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-187 875	-3 011 063
Reparationer	-195 064	-363 198
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-207 990	-217 700
Tomträttsavgäld	-5 634	-5 634
Försäkringspremier	-133 327	-116 508
Kabel- och digital-TV	-374 285	-357 653
Återbäring från Riksbyggen	5 700	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 941	-43 921
Serviceavtal	-155 064	-156 738
Obligatoriska besiktningar	-3 184	-94 649
Bevakningskostnader	0	-1 280
Snö- och halkbekämpning	-88 003	-139 788
Statuskontroll	-4 988	-7 913
Förbrukningsinventarier	-42 036	-17 097
Fordons- och maskinkostnader	-562	0
Vatten	-416 354	-374 973
Fastighetsel	-533 666	-588 812
Uppvärmning	-784 317	-764 566
Sophantering och återvinning	-138 782	-164 487
Förvaltningsarvode drift (<i>avser fastighetsskötsel</i>)	-62 546	-72 218
Summa driftskostnader	-3 333 917	-6 496 095



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 696 953	-1 626 106
Lokalkostnader	-2 000	0
IT-kostnader	-2 156	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 625	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-6 350	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 484	-44 692
Kreditupplysningar	-8 735	-1 069
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 392	-29 198
Representation	-6 200	-7 279
Kontorsmateriel	-21 730	0
Telefon och porto	-494	-545
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-74
Medlems- och föreningsavgifter	-4 830	-4 830
Konsultarvoden	0	-3 000
Bankkostnader	-5 300	-8 672
Övriga externa kostnader	-1 296	-32 016
Summa övriga externa kostnader	-1 833 546	-1 782 479

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-186 400	-171 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-10 000
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-43 024	-43 860
Summa personalkostnader	-235 924	-226 060

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-99 069	-99 069
Avskrivning Installationer	-10 900	-10 900
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-109 969	-109 969

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, avser andelar i Riksbyggens intresseförening.	0	2 844
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 844

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	132	209
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	917	104
Övriga ränteintäkter	7 859	12 242
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 908	12 555

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-700 660	-749 167
Övriga räntekostnader	0	-679
Övriga finansiella kostnader	-5 672	-2 512
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-706 332	-752 357



Not 11 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 167 387	3 167 387
Tillkommande utgifter	14 992 883	14 992 883
	18 160 270	18 160 270
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 160 270	18 160 270
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 167 387	-3 167 387
Tillkommande utgifter	-11 541 227	-11 442 158
	-14 708 614	-14 609 545
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-99 069	-99 069
	-99 069	-99 069
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 807 683	-14 708 614
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 352 587	3 451 656
Varav		
Tillkommande utgifter	3 352 587	3 451 656
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 000 000	83 000 000
Lokaler	973 000	3 025 000
Totalt taxeringsvärde	94 973 000	86 025 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 973 000</i>	<i>56 025 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 898	48 898
Installationer	586 925	586 925
	635 823	635 823
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	635 823	635 823
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-48 898	-48 898
Installationer	-498 817	-487 917
	-547 715	-536 815
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 900	-10 900
	-10 900	-10 900
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-48 898	-48 898
Installationer	-509 717	-498 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-558 615	-547 715
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 208	88 108
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	77 208	88 108

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag, 345 andelar i Riksbyggens intresseförening	172 500	172 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	172 500	172 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	76	141
Förutbetalda försäkringspremier	46 103	41 121
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 252	153 267
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 570	58 739
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 546	22 226
Förutbetald tomträttsavgäld	1 878	1 878
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 425	277 370

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	10 947	6 214
Bankmedel (Swedbank, SBAB)	14 746	14 550
Transaktionskonto	3 370 979	2 259 176
Summa kassa och bank	3 396 672	2 279 939

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	29 903 755	30 643 199
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 541 811	-5 655 00
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-739 444	-609 444
Långfristig skuld vid årets slut	7 622 500	24 378 755

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,75%	2025-11-25	9 455 699,00	0,00	99 444,00	9 356 255,00
NORDEA	3,05%	2025-08-29	1 970 000,00	0,00	40 000,00	1 930 000,00
SWEDBANK	0,73%	2025-12-22	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	2,77%	2026-01-20	5 655 000,00	0,00	130 000,00	5 525 000,00
NORDEA	4,75%	2026-10-21	5 622 500,00	0,00	130 000,00	5 492 500,00
SWEDBANK	2,67%	2027-08-25	2 940 000,00	0,00	340 000,00	2 600 000,00
Summa			30 643 199,00	0,00	739 444,00	29 903 755,00

*Räntesatser per 2025-08-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 14 356 255 kr och Nordeas lån om 7 455 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	45 425	45 000
Upplupna räntekostnader	63 381	80 576
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 617	7 118
Upplupna elkostnader	43 449	47 522
Upplupna vattenavgifter	35 849	32 875
Upplupna värmekostnader	32 977	30 017
Upplupna kostnader för renhållning	4 092	7 217
Upplupna styrelsearvoden	176 400	171 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 500	500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	610 092	579 254
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 015 781	1 001 979

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	34 376 000	34 376 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-12

Årsredovisningen undertecknas digitalt

Pia Stenbacka, ordförande

Josephine Reijs

Ahmad Okal

Ida Arnesson

Ramiz Bunjaku

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor, Azets & Rådgivning AB

Karin Mantefors
Förtroendevald revisor



RBF Malmöhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus nr 5 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567897616

Dokument

Årsredovisning efter revision 251202
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-01-22 13:17:26 CET (+0100) av Christoffer Werhof (CW)
Färdigställt 2026-01-29 16:11:30 CET (+0100)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)
Riksbyggen
christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerare

Pia Stenbacka (PS)
RB Malmöhus 5
borstahusen56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA STENBACKA"
Signerade 2026-01-28 21:04:27 CET (+0100)

Ramiz Bunjaku (RB)
Riksbyggen
ramiz.bunjaku@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ramiz Bunjaku"
Signerade 2026-01-22 13:24:40 CET (+0100)

Ahmad Okal (AO)
RB Malmöhus 5
ahmad.x.okal@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AHMAD OKAL"
Signerade 2026-01-29 11:56:06 CET (+0100)

Ida Arneson (IA)
RB Malmöhus 5
ida.arneson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Viktoria Arneson"
Signerade 2026-01-27 21:14:26 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567897616

Josephine Reijs (JR)
RB Malmöhus 5
sorilea20@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEPHINE REIJS"
Signerade 2026-01-22 13:53:14 CET (+0100)

Karin Mantefors (KM)
RB Malmöhus 5
kmantefors@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN MANTEFORS"
Signerade 2026-01-29 16:11:30 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
Azets revision & rådgivning
peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2026-01-29 14:39:58 CET (+0100)

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 nr 5, org.nr 746000-8241.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 5 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 5 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karin Mantefors
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568402082

Dokument

Revisionsberättelse 2024 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-01-28 10:27:02 CET (+0100) av Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2026-01-30 17:41:01 CET (+0100)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cederblad (PC)

Azets

peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2026-01-29 14:40:49 CET (+0100)

Karin Mantefors (KM)

RB Brf Malmöhus 5

kmantefors@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN MANTEFORS"

Signerade 2026-01-30 17:41:01 CET (+0100)

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>

