

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 42
Org nr: 716406-9440





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 42 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 1980-02-19. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 491 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Rödbetan 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 90 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Söderåsgatan 1-181 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2033-12-31 med en årlig avgäld på 2 439 450 kr.



Lägenhetsfördelning

2 rok	19
3 rok	16
4 rok	33
5 rok	22
Summa	90

Dessutom tillkommer

Garage	71
P-platser	19

Total tomtarea	25 872 m ²
Total bostadsarea	8 540 m ²

Årets taxeringsvärde	209 787 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	209 787 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Sophämtning	Stena Recycling
El	E.On
Värme	E.On
Tv-Bredband-Telefoni	Tele2

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rödbetan tillsammans med Annetorps samfällighetsförening. Föreningens andel är 53%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt p-platser inom området.



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 156 tkr och planerat underhåll för 58 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 900 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 222 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 900 tkr (222 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom utvärdering av underhållsplanen pågår. Därför görs en rimlig avsättning tills att ny underhållsplan är klar och reviderad. Styrelsen reviderar underhållsplanen varje år.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2013
Värme	2013
Ombyggnad Gård F	2014
Miljöhus	2014
Putsning grunder	2014
Belysning utemiljö	2016
Målning staket	2016
Mararbete Gård A, C & D	2017
Ventilation	2017
Fiberinstallation	2017
Ventilation	2018
Filter och byte av styr för värmeundercentral	2019
Underhåll	2020
Tvättstugeutrustning	Sker löpande
Underhåll dörrar & fönster, takutsprång, plåtfasad och byte hängrännor	2022-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	58 259

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jennie Rambris	Ordförande	2026
Mia Saleh Johansson	Ledamot	2027
Sven Anders Rudefalk	Ledamot	2026
Jonas Fernland	Ledamot	2027
Ernad Gerzic	Ledamot	2027
Azra Hadzic	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Sjöbeck	Suppleant	2026
Ros-Marie Svanfelt	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Mikael Sundsmyr	Förtroendevald revisor	2026
Simon Benatti	Förtroendevald revisorssuppleant	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 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

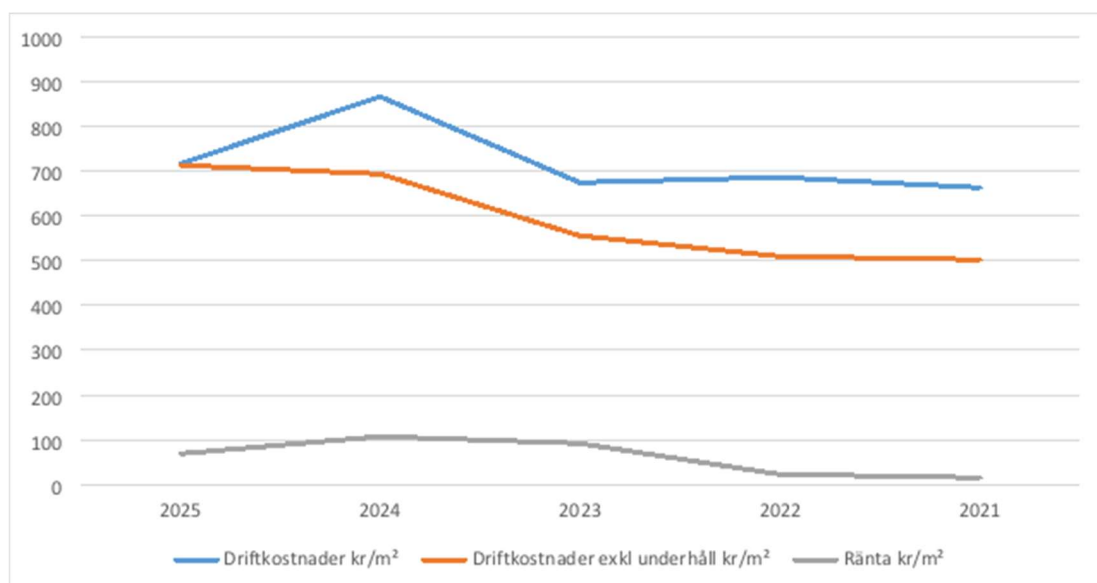
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 682	9 513	8 513	6 774	6 578
Rörelsens intäkter	9 682	9 564	8 718	7 200	6 579
Resultat efter finansiella poster*	2 140	526	1 419	447	-121
Årets resultat	2 140	526	1 419	447	-121
Resultat exkl avskrivningar	2 491	877	1 770	798	234
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	591	-1 023	-290	-1 262	-1 826
Balansomslutning	33 907	30 856	31 768	29 976	30 364
Årets kassaflöde	3 443	-643	1 380	-571	354
Soliditet %*	32	28	26	22	21
Likviditet %	28	19	15	7	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	95	91	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 108	1 088	971	766	742
Driftkostnader kr/kvm	717	866	674	685	662
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	711	692	554	507	499
Energikostnad kr/kvm*	179	165	163	137	143
Underhållsfond kr/kvm	1 360	1 144	1 095	974	910
Reservering till underhållsfond kr/kvm	222	222	241	241	241
Sparande kr/kvm*	299	276	327	271	190
Ränta kr/kvm	68	106	93	23	14
Skuldsättning kr/kvm*	2 397	2 467	2 537	2 607	2 678
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 397	2 467	2 537	2 607	2 678
Räntekänslighet %*	2,2	2,3	2,6	3,4	3,6

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 483 950	9 769 124	-4 149 326	526 404
Disposition enl. årsstämmobeslut			526 404	-526 404
Reservering underhållsfond		1 900 000	-1 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 259	58 259	
Årets resultat				2 140 381
Vid årets slut	2 483 950	11 610 865	-5 464 663	2 140 381

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 622 921
Årets resultat	2 140 381
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 259
Summa	-3 324 281

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 324 281**

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	9 681 729	9 513 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	50 536
Summa rörelseintäkter		9 682 089	9 563 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 126 357	-7 392 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 699	-208 156
Personalkostnader	Not 6	-217 031	-215 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-351 028	-351 028
Summa rörelsekostnader		-6 966 116	-8 166 976
Rörelseresultat		2 715 974	1 396 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 886	33 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-587 479	-903 366
Summa finansiella poster		-575 593	-870 281
Resultat efter finansiella poster		2 140 381	526 404
Årets resultat		2 140 381	526 404



Balansräkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	27 391 552	27 742 581
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 391 552	27 742 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		27 406 552	27 757 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	50 247	74 347
Övriga fordringar	Not 14	3 214	23 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 537 140	1 533 333
Summa kortfristiga fordringar		1 590 601	1 631 465
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 909 465	1 466 804
Summa kassa och bank		4 909 465	1 466 804
Summa omsättningstillgångar		6 500 066	3 098 269
Summa tillgångar		33 906 618	30 855 850



Balansräkning

Belopp i kr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 483 950	2 483 950	
Fond för yttre underhåll	11 610 865	9 769 124	
Summa bundet eget kapital	14 094 815	12 253 074	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−5 464 662	−4 149 326	
Årets resultat	2 140 381	526 404	
Summa fritt eget kapital	−3 324 281	−3 622 921	
Summa eget kapital	10 770 534	8 630 153	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	5 912 922
Summa långfristiga skulder		0	5 912 922
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 467 922	15 155 000
Leverantörsskulder	Not 18	1 594 600	319 009
Skatteskulder	Not 19	63 873	81 808
Övriga skulder	Not 20	18 367	18 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	991 322	738 590
Summa kortfristiga skulder		23 136 084	16 312 774
Summa eget kapital och skulder		33 906 618	30 855 850



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 715 974	1 396 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	351 028	351 028
	3 067 002	1 747 713
Erhållen ränta	-18	33 085
Erlagd ränta	-592 730	-914 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 474 254	866 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	52 768	-98 236
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 515 639	-827 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 042 661	-59 129
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	15 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	15 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 442 661	-643 379
Likvida medel vid årets början	1 466 804	2 110 183
Likvida medel vid årets slut	4 909 465	1 466 804

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	100

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	8 301 084	8 059 284
Hyror, bostäder	37 200	37 200
Hyror, garage	170 400	170 400
Bränsleavgifter, bostäder	795 588	795 588
Elavgifter	0	5 816
Kabel-tv-avgifter	367 200	432 000
Övriga ersättningar	10 257	12 837
Summa nettoomsättning	9 681 729	9 513 125

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	50 536
Summa övriga rörelseintäkter	360	50 536

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-58 259	-1 483 340
Reparationer	-155 755	-135 448
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-907 110	-857 250
Tomträttsavgäld	-2 439 450	-2 439 450
Samfällighetsavgifter	-46 375	-59 625
Försäkringspremier	-175 327	-156 542
Kabel- och digital-TV	-373 401	-438 595
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 068	0
Obligatoriska besiktningar	-6 656	0
Bevakningskostnader	0	-4 980
Snö- och halkbekämpning	-11 333	-32 317
Drift och förbrukning, övrigt	-4 999	0
Förbrukningsinventarier	-7 796	-10 507
Vatten	-485 707	-457 424
Fastighetsel	-255 832	-202 919
Uppvärmning	-790 104	-752 232
Sophantering och återvinning	-56 246	-69 224
Förvaltningsarvode drift	-340 340	-292 449
Summa driftskostnader	-6 126 357	-7 392 202

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-113 825	-110 075
IT-kostnader	-6 518	-7 138
Arvode, yrkesrevisorer	-26 500	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-11 431	-1 220
Kreditupplysningar	-2 625	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 333	-9 741
Representation	0	-700
Kontorsmateriel	-9 847	-14 371
Telefon och porto	-2 080	-1 403
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-24 100	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-5 357
Medlems- och föreningsavgifter	-3 780	-3 780
Konsultarvoden	-51 141	0
Bankkostnader	-4 145	-4 008
Övriga externa kostnader	-3 375	-20 363
Summa övriga externa kostnader	-271 699	-208 156

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-149 001	-157 500
Sammanträdesarvoden	-22 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	3 000	-12 000
Övriga personalkostnader	0	-3 950
Sociala kostnader	-48 230	-42 140
Summa personalkostnader	-217 031	-215 590

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-351 028	-351 028
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-351 028	-351 028

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	32 029
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	0
Övriga ränteintäkter	11 830	1 056
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 886	33 085

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-583 882	-902 767
Övriga räntekostnader	-3 597	-599
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-587 479	-903 366

Not 10 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 921 876	35 921 876
	35 921 876	35 921 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 921 876	35 921 876

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 179 296	-7 828 268
	-8 179 296	7 828 268

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-351 028	-351 028
	-351 028	-351 028

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 530 324	-8 179 296
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	27 391 552	27 742 581
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Småhus	209 787 000	209 787 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	209 787 000	209 787 000
--	--------------------	--------------------

*varav byggnader**89 637 000 89 637 000**varav mark**120 150 000 120 150 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	377 716	377 716
	377 716	377 716
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	377 716	377 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-377 716	-377 716
	-377 716	-377 716
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-377 716	-377 716
	-377 716	-377 716
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-377 716	-377 716
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15 000	15 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	15 000	15 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11	11
Kundfordringar	50 236	74 336
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50 247	74 347

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 214	23 785
Summa övriga fordringar	3 214	23 785



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 904	0
Förutbetalda försäkringspremier	186 876	175 327
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 456	28 456
Förutbetald renhållning	1 864	1 320
Förutbetald kabel-tv-avgift	88 124	108 505
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	191	0
Förutbetald tomträttsavgäld	1 219 725	1 219 725
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 537 140	1 533 333

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	732 029	732 029
Transaktionskonto	4 177 435	734 774
Summa kassa och bank	4 909 465	1 466 804

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	20 467 922	21 067 922
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 867 922	-14 555 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	5 912 922

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,32%	2026-08-28	6 705 000	0	160 000	6 545 000
SEB	2,30%	2026-03-28	7 850 000	0	140 000	7 710 000
SEB	2,95%	2026-12-28	6 512 922	0	300 000	6 212 922
Summa			21 067 922	0	600 000	20 467 922

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 000 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi **SEB** lån om 19 867 922 kr 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

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	158 268	87 126
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 436 332	231 883
Summa leverantörsskulder	1 594 600	319 009

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	63 873	81 808
Summa skatteskulder	63 873	81 808

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	363	363
Skuld sociala avgifter och skatter	18 004	18 004
Summa övriga skulder	18 367	18 367

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	20 184	25 435
Upplupna elkostnader	19 909	21 380
Upplupna vattenavgifter	45 295	38 242
Upplupna värmekostnader	102 620	98 039
Upplupna kostnader för renhållning	4 387	7 088
Upplupna revisionsarvoden	27 300	29 000
Upplupna styrelsearvoden	0	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 789	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	760 837	513 407
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	991 322	738 590

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	33 997 000	33 997 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Not 23 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 den 13/4-2026.

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

Limhamn

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jennie Rambris

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mia Saleh Johansson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonas Fernland

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sven Anders Rudefalk

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ernad Gerzic

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Azra Hadzic

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Mikael Sundsmyr
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557578402856

Dokument

208042 RBF Malmöhus 42 Årsredovisning 250101-251231

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-05-18 19:12:59 CEST (+0200) av Natalie Andersson (NA)

Färdigställt 2026-05-20 12:31:32 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)

Riksbyggen

natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Jennie Rambris (JR)

jennie@rambris.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JENNIE RAMBRIS"

Signerade 2026-05-19 22:13:56 CEST (+0200)

Ernad Gerzic (EG)

gerzic_ernad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ERNAD GERZIC"

Signerade 2026-05-18 20:14:22 CEST (+0200)

Jonas Fernland (JF)

jonas.fernland@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jonas Fernland"

Signerade 2026-05-18 20:13:54 CEST (+0200)

Mia Saleh Johansson (MSJ)

miajohansson88@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA SALEH JOHANSSON"

Signerade 2026-05-18 23:50:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578402856

Sven Anders Rudefalk (SAR)
svanrud@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN
ANDERS RUDEFALK"
Signerade 2026-05-20 09:07:28 CEST (+0200)

Azra Hadzic (AH)
azra.hadzic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AZRA
HADZIC"
Signerade 2026-05-19 12:45:33 CEST (+0200)

Michael Sundsmyr (MS)
m.sundsmyr@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL SUNDSMYR"
Signerade 2026-05-20 12:31:32 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2026-05-19 14:52:54 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>

