

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 16
Org nr: 746000-8258

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen hänskjuten fråga eller av medlem inlämnad motion
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 16
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 har sitt säte i Malmö kommun.

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 1963-06-15. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-18.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 230%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Amortering på befintliga lån sker med 568 580 kr årligen. I resultatet ingår avskrivningar med 890 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 941 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gymnasisten 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 168 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Gymnasistgatan i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 669 800 kr. Föreningen har också ett arrendeavtal med Malmö kommun om mark som är parkeringsplatser i anslutning till föreningen. Arrendet avser 920 kvm tomtyta som upplåtes för att användas som parkeringsyta. Avtalet gäller årligen med ett års förlängning om inte respektive part säger upp avtalet senast 6 månader innan kalenderårets utgång.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
Rum och kök		
2	46	
3	98	
4	24	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	38	
Garageplatser	168	



Area:

Total tomtarea	22 435 m ²
Total bostadsarea	13 461 m ²
Total lokalarea	1 119 m ²
Total garagearea	4 000 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	156 649 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 374 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Bredband	Ownit
Kabel-TV	Telenor
Fastighetsskötsel, utemiljö och trappstädning	SBC fr o m 1 sept 2025

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 369 tkr och planerat underhåll för 872 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 157 tkr per år (309 kr/m²). Av detta är 375 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 3 782 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Garage och parkeringsplatser	2013	
Staketinhägnad	2014	
Tvättmaskiner	2015	
Markytor	2015	
Allmänna installationer	2015	
El och sanitet	2016	
Markytor och garage	2016-2017	
Golv	2018	
Ventilation	2018	
Portar och dörrar	2018	
Markytor	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Installationer	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Markytor	2019	
Garage och P-platser	2019	
Byte av golvbrunnar	2021	
Underhållspolning, rensning frånluft	2021	
Byte dörr till expeditionen	2021	
Markytor, dräneringsarbete, uppsättning staket	2021	
Garage och p-platser, skydd för styrning	2021	
Byte golvbrunnar	2022	
Filterbyte	2022	
Byte golvbrunnar	2023	
Byte tvättmaskin	2023	
Filterbyte	2023	
Byte fjädrar garageport	2023	
Markytor - staket, lekplats, konstgräsplan	2023	
Tvättstuga – byte tvättmaskiner och torkskåp	2024	
Installationer – undercentral, filterbyte, underhållspolning	2024	
Landgång på tak	2024	
Dörrar till skyddsrum	2024	
Markytor – markytor bakom miljöhusen	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer – underhållspolning, filterbyte, injustering efter OVK, ombyggnad pumpgrop	472 280
Markytor – asfaltering arrenderad parkering och gångbana	399 492

Årets utförda komponentbyte:

1 st tvättmaskin i tvättstuga 3. Pris 59 tkr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Calmstedt, avgått jan 2026 egen begäran	Ordförande	2026
Uno Nilsson, tillträtt jan 2026 som ordförande	Ledamot/Ordförande	2027
Tommy Hassel	Sekreterare	2027
Anna Lindström	Ledamot	2027
Maria Mileson	Ledamot	2026
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Behrouz Rahimi	Suppleant	2026
Grzegorz Lavant	Suppleant	2026
Miguel Sandquist	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Amra Hajdarevic	Förtroendevald revisor	2026
Vakant	Revisorssuppleant	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Ohlson (sammankallande)	2026
Durmushali Ertur	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för redovisningen från K2 till K3. Detta byte är påkallat efter lagkrav som blev fastställda i juli 2025 och skall gälla från och med 2025. Föreningen har därför beslutat att byta till nya regelverket från och med 2025-01-01 vilket är räkenskapsårets första dag. Föreningen har följt normgivande rekommendationer för bytet och redovisar därför enligt K3 från och med 2025-01-01. Lättnader finns i regelverket för att inte behöva räkna om jämförelsetal i årsredovisningen. Denna lättnad är tillämplad i denna årsredovisning.

Föreningen har också under året avslutat att ha egna anställda vaktmästare. Föreningen kommer att köpa tjänsten av SBC. Förändringen gjordes per 1 september 2025. Föreningens vaktmästare har erbjudits anställning hos SBC och en vaktmästare har valt att acceptera detta. Kostnadsmässigt är förändringen tydligast i att kostnaden för personal med bijkostnader framöver istället ersätts med kostnader för fastighetsservice och kostnader för utemiljö. En mindre besparing beräknas genom att köpa tjänsten istället för att ha egen anställd personal.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 221 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 11,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 679 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 754	12 397	11 693	11 462	11 423
Rörelsens intäkter	12 959	12 725	12 578	11 668	11 595
Resultat efter finansiella poster*	1 051	545	699	1 620	1 246
Årets resultat	1 051	545	699	1 620	1 246
Resultat exkl avskrivningar	1 941	1 389	1 544	2 465	2 091
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 566	-2 848	-2 432	-1 334	-1 545
Balansomslutning	23 700	23 030	23 500	23 272	22 489
Årets kassaflöde	1 068	366	2 570	-305	1 988
Soliditet %*	-32	-38	-39	-43	-51
Likviditet %	230	42	88	45	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	86	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	877	856	804	788	786
Driftkostnader kr/kvm	427	433	432	338	368
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	380	392	383	336	319
Energikostnad kr/kvm*	217	214	213	171	157
Underhållsfond kr/kvm	1 197	1 264	1 036	871	669
Reservering till underhållsfond kr/kvm **	20	228	214	204	196
Sparande kr/kvm*	151	115	132	134	161
Ränta kr/kvm	45	40	33	30	25
Skuldsättning kr/kvm*	1 500	1 567	1 606	1 650	1 695
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 071	2 162	2 227	2 289	2 351
Räntekänslighet %*	2,4	2,5	2,8	2,9	3,0

* obligatoriska nyckeltal

** förändring pga redovisning K3

U-h fond töms årligen pga tidigare historiskt stora underhåll med redovisning enligt K2. Redovisning numera enligt K3 gör att avsättning till underhållsfonden är avsevärt lägre eftersom redovisningen också innehåller komponentbyte.

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

	Bundet				Fritt	
Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 110 928			22 745 058	-33 094 553	544 700
Disposition enl. årsstämmobeslut					544 700	-544 700
Reservering underhållsfond				375 000	-375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-871 772	871 772	
Årets resultat						1 050 946
Vid årets slut	1 110 928			22 248 286	-32 053 081	1 050 946

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-32 549 853
Årets resultat	1 050 946
Årets fondreservering enligt stadgarna	-375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	871 772

Summa **-31 002 135**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 31 002 135**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 754 074	12 397 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 549	328 231
Summa		12 958 623	12 725 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 904 138	-8 023 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-868 547	-756 424
Personalkostnader	Not 6	-1 482 896	-1 934 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar *	Not 7	-889 753	-844 543
Summa rörelsekostnader		-11 145 333	-11 559 600
Rörelseresultat		1 813 289	1 165 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 968	132 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-849 312	-753 425
Summa finansiella poster		-762 343	-621 182
Resultat efter finansiella poster		1 050 946	544 700
Årets resultat		1 050 946	544 700

* Avskrivningarna skiljer sig åt mot jämförelseåret. Förändringen beror på redovisning i K3 för årets avskrivningar och redovisning i K2 för föregående års avskrivningar. Omräkning har ej gjorts med stöd av lättnadsregler i handledning för konvertering till K3.

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark *	Not 10	13 761 013	14 580 958
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	419 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 180 263	14 580 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	252 000	252 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 000	252 000
Summa anläggningstillgångar		14 432 263	14 832 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	81 815	89 028
Övriga fordringar	Not 14	379 342	404 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	922 843	888 395
Summa kortfristiga fordringar		1 384 000	1 381 569
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 883 987	3 815 932
Summa kassa och bank		7 883 987	3 815 932
Summa omsättningstillgångar		9 267 987	8 197 501
Summa tillgångar		23 700 250	23 030 459

* Anläggningstillgångar redovisas per 2025-01-01 enligt K3 och jämförelseåret 2024-01-01 redovisas enligt K2. Omräkning har ej gjorts med stöd av lättnadsregler i handledning för konvertering till K3.

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 110 928	1 110 928
Fond för yttre underhåll		22 248 286	22 745 058
Summa bundet eget kapital		23 359 214	23 855 986
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 053 081	-33 094 553
Årets resultat		1 050 946	544 700
Summa fritt eget kapital		-31 002 135	-32 549 853
Summa eget kapital		-7 642 921	-8 693 867
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 310 095	11 984 225
Summa långfristiga skulder		27 310 095	11 984 225
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	568 580	17 122 480
Leverantörsskulder	Not 19	1 036 206	552 128
Skatteskulder	Not 20	14 089	61 086
Övriga skulder	Not 21	734 418	737 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 679 784	1 267 326
Summa kortfristiga skulder		4 033 076	19 740 101
Summa eget kapital och skulder		23 700 250	23 030 459



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 813 289	1 165 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	889 753	844 543
	2 703 042	2 010 425
Erhållen ränta	48 436	191 981
Erlagd ränta	-731 553	-749 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 019 926	1 453 246
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 101	-69 393
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	729 115	-291 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 785 143	1 092 766
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-59 058	0
Investeringar i inventarier	-430 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-489 058	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 228 030	-726 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 228 030	-726 964
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 068 055	365 802
Likvida medel vid årets början	6 815 932	6 450 130
Likvida medel vid årets slut	7 883 987	6 815 932
Kassa och Bank BR	7 883 987	6 815 932

Värdet för likvida medel består av dels kassa och bank, dels kortfristiga placeringar som redovisas i balansräkningen. Kortfristiga placeringar är kapitalplacering av likvida medel under en begränsad tid.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Detta är första året som redovisning sker enligt K3. Konverteringsbalansen är gjord per 2025-01-01 och redovisningen enligt K3 har gjorts för hela räkenskapsåret. I enlighet med lättnadsregler i handledning för konvertering till K3 så behöver föreningen inte räkna om jämförelsetalen vilket föreningen har tillämpat. Därav kan det finnas avvikelser mot föregående år med anledning av nya redovisningsregler. Förklaring är gjord i förekommande fall så det skall framgå så tydligt som möjligt att avvikelse finns. (*)

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad betongstomme	Linjär	166
Byggnad el	Linjär	20
Byggnad fasad	Linjär	37
Byggnad fönster	Linjär	37
Byggnad tak	Linjär	23
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	30
Byggnad ventilation	Linjär	19
Byggnad värme	Linjär	22
Byggnad entrépartier	Linjär	31
Byggnad balkonger	Linjär	23
Byggnad invändigt dörrar	Linjär	8
Byggnad hyresgästpassning	Linjär	4
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	11
Byggnad tvättmaskiner	Linjär	15
Installationer IMD mätare i lgh	Linjär	10

Markvärde inte föremål för avskrivning.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 133 392	8 867 280
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−30 977	−30 977
Hyror, bostäder	59 796	59 796
Hyror, lokaler	309 466	309 777
Hyror, garage	611 400	611 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	−72 300	−72 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	−19 742	−25 221
Bränsleavgifter, bostäder	1 838 376	1 838 376
Elavgifter	554 345	511 223
Kabel-tv-avgifter	304 800	304 800
Övriga lokalintäkter	35 200	0
Övriga ersättningar	30 328	23 120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−10	−23
Summa nettoomsättning	12 754 074	12 397 251

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	15 034	3 872
Övriga rörelseintäkter	144 159	137 611
Försäkringsersättningar	45 356	186 748
Summa övriga rörelseintäkter	204 549	328 231



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-871 772	-748 885
Reparationer	-368 935	-805 908
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-326 122	-307 580
Tomträttsavgäld	-669 800	-669 800
Arrendeavgifter, hyrs parkering Malmö stad	-57 024	-56 496
Försäkringspremier	-278 987	-249 097
Kabel- och digital-TV	-311 557	-283 026
Återbäring från Riksbyggen	2 400	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 806	-4 476
Serviceavtal	0	-1 120
Obligatoriska besiktningar	-41 231	-296 061
Bevakningskostnader	-1 880	-11 738
Snö- och halkbekämpning	-7 641	-7 431
Statuskontroll	-50 816	-146 413
Förbrukningsinventarier	-83 679	-153 393
Fordons- och maskinkostnader	-3 175	-16 961
Vatten	-794 639	-892 042
Fastighetsel	-2 099 871	-2 165 723
Uppvärmning	-1 134 182	-918 724
Sophantering och återvinning	-232 549	-259 075
Förvaltningsarvode drift, SBC fr 1 sept 2025	-542 874	-30 272
Summa driftskostnader	-7 904 138	-8 023 719

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration, Riksbyggen,	-595 468	-464 865
Lokalkostnader	-3 500	0
Hyra inventarier & verktyg	-18 439	-17 401
IT-kostnader	-205	0
Företagsförsäkringar	-1 509	-1 767
Övriga riskkostnader	-6 236	-38 981
Arvode, yrkesrevisor	-26 306	-39 279
Övriga förvaltningskostnader	-120 115	-50 332
Kreditupplysningar	-12 100	-6 235
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 661	-27 264
Kontorsmateriel	-7 141	-24 148
Telefon och porto	-15 461	-23 505
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-7 056	-7 056
Konsultarvoden	-4 250	0
Bankkostnader	-5 602	-6 267
Advokat och rättegångskostnader	-25 167	-48 194
Övriga externa kostnader	-333	-1 125
Summa övriga externa kostnader	-868 547	-756 424

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda, t o m aug 2025	-555 505	-837 269
Uttagsskatt	-233 867	-291 549
Styrelsearvoden	-161 200	-152 400
Övriga ersättningar	-9 400	-5 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-173 396	-208 212
Övriga kostnadsersättningar	-8 400	-8 400
Pensionskostnader	-41 322	-39 131
Övriga personalkostnader	-20 688	-12 150
Sociala kostnader	-279 118	-380 804
Summa personalkostnader	-1 482 896	-1 934 914

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-879 003	-301 344
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-543 199
Avskrivning Installationer	-10 750	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-889 753	-844 543

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	80 556	123 975
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 639	593
Övriga ränteintäkter, Skattekonto	4 773	7 675
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 968	132 243

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-833 846	-738 483
Övriga räntekostnader	-913	-25
Övriga finansiella kostnader	-14 553	-14 917
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-849 312	-753 425



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 123 236	16 123 236
Tillkommande utgifter	23 510 930	23 510 930
Markanläggning	286 413	286 413
	39 920 579	39 920 579
Årets anskaffningar		
Byggnader – tvättstugeutrustning (tvättmaskin)	59 058	
	59 058	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 979 637	39 920 579
Omklassificeringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 510 930	
Tillkommande utgifter	-23 510 930	
Summa omklassificeringar	0	
Anskaffningsvärden efter omklassificeringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 634 166	16 123 236
Tillkommande utgifter	0	23 510 930
Markanläggning	286 413	286 413
Summa anskaffningsvärde vid årets början efter omklassificeringar	39 920 579	39 920 579
Årets anskaffningar		
Byggnader – tvättstugeutrustning (tvättmaskin)	59 058	
Summa årets anskaffningar	59 058	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 979 637	39 920 579



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-10 718 402	-10 417 057
Tillkommande utgifter	-14 334 807	-13 791 608
Markanläggningar	-286 413	-286 413

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början
Årets avskrivningar**

-25 339 622 -24 495 078

Omklassificeringar vid årets början

Byggnader	-14 334 807	
Tillkommande utgifter	14 334 807	

Summa omklassificeringar

0

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början efter
omklassificeringar**

Byggnader	-25 053 209	-10 417 057
Tillkommande utgifter	0	-13 791 608
Markanläggningar	-286 413	-286 413

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början efter
omklassificeringar**

-25 339 622 -24 495 078

Årets avskrivning byggnader	-879 003	-301 344
Årets avskrivning standardförbättringar		-543 199

Summa årets avskrivningar

-879 003 -844 543

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-26 218 625 -25 339 621

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

13 761 013 14 580 958

Byggnader	13 761 013	5 404 835
Tillkommande utgifter	0	9 176 123
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	153 000 000	141 000 000
Lokaler	3 649 000	3 374 000

Totalt taxeringsvärde

156 649 000 144 374 000

varav byggnader 124 649 000 109 374 000

varav mark 32 000 000 35 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	492 020	492 020
Installationer	294 050	294 050
Bilar och andra transportmedel	15 820	15 820
Summa anskaffningsvärde vid årets början	801 890	801 890
Årets anskaffningar		
Installationer – IMD mätning i lgh	430 000	
Summa årets anskaffningar	430 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 231 890	801 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	–492 020	–492 020
Installationer	–294 050	–294 050
Bilar och andra transportmedel	–15 820	–15 820
Summa årets ackumulerade avskrivningar vid årets början	–801 890	–801 890
Årets avskrivningar		
Installationer	–10 750	
Summa årets avskrivningar	–10 750	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	–492 020	–492 020
Installationer	–304 800	–294 050
Bilar och andra transportmedel	–15 820	–15 820
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–812 640	–801 890
Restvärde enligt plan vid årets slut	419 250	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	419 250	0
Bilar och andra transportmedel	0	0

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 504 st a 500kr/st	252 000	252 000
Summa andelar i intresseföretag	252 000	252 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	81 815	89 028
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	81 815	89 028

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	379 342	404 146
Summa övriga fordringar	379 342	404 146

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	44 618	6 086
Förutbetalda försäkringspremier	298 780	280 496
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 339	118 197
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 502	74 917
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 297	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 076	69 011
Förutbetald tomträttsavgäld	334 900	334 900
Förutbetalda leasingavgifter	30 330	4 788
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	922 843	888 395

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar, f.å kapitalplaceringskonto 2025-06-09, 2,75%	0	3 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	3 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, Swedbank och SBAB	4 318 672	1 240 298
Transaktionskonto, Swedbank	3 565 315	2 575 635
Summa kassa och bank	7 883 987	3 815 932

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	27 878 675	29 106 705
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-568 580	-17 122 480
Långfristig skuld vid årets slut	27 310 095	11 984 225

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-01-10	725 000,00	0,00	725 000,00	0,00
SBAB		2025-04-16	16 150 000,00	-16 055 000,00	95 000,00	0,00
SBAB	3,13%	2027-11-17	6 974 288,00	0,00	142 332,00	6 831 956,00
SWEDBANK	2,48%	2027-11-25	5 257 417,00	0,00	105 148,00	5 152 269,00
SWEDBANK	2,72%	2028-04-25	0,00	16 055 000,00	160 550,00	15 894 450,00
Summa			29 106 705,00	0,00	1 228 030,00	27 878 675,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 568 580 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 568 580 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inget lån som skall omförhandlas under 2026. Nästa lån som förfaller till omförhandling sker under år 2027.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	658 431	381 020
Ej reskontraförda leverantörsskulder	377 775	171 108
Summa leverantörsskulder	1 036 206	552 128

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	326 122	352 191
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	10 025	18 875
Debiterad preliminärskatt	-322 058	-309 980
Summa skatteskulder	14 089	61 086

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	89 322	0
Medlemmarnas reparationsfonder	422 674	412 848
Skuld för moms	215 696	276 136
Skuld sociala avgifter och skatter	6 725	48 098
Summa övriga skulder	734 418	737 082

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	0	124 706
Upplupna räntekostnader	130 461	12 702
Upplupna elkostnader	219 720	205 002
Upplupna vattenavgifter	75 045	70 870
Upplupna värmekostnader	130 695	116 600
Upplupna kostnader för renhållning	49 258	20 311
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 250	9 484
Beräknat förvaltningsarvode	28 806	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 043 548	677 651
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 679 784	1 267 326

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	40 732 000	40 732 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 februari 2026.

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digitala påskrifter enligt nedan.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Calmstedt, ordförande, har avgått i förtid. Han ersätts av Grzegorz Lavant för påskrift.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Uno Nilsson, har efter ny konstituering i januari 2026 blivit ordförande tills nästkommande stämma

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tommy Hassel,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Lindström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Milesen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital påskrift.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Amra Hajdarevic
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening nr Malmöhus 16

Org.nr 746000-8258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening nr Malmöhus 16 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 2025-03-05 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfalskning, 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 nr Malmöhus 16 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

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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr
16 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

