

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Malmöhus nr 11  
Org nr: 746000-8217



## DAGORDNING VID ORDINARIE

# ÅRSSTÄMMA

---

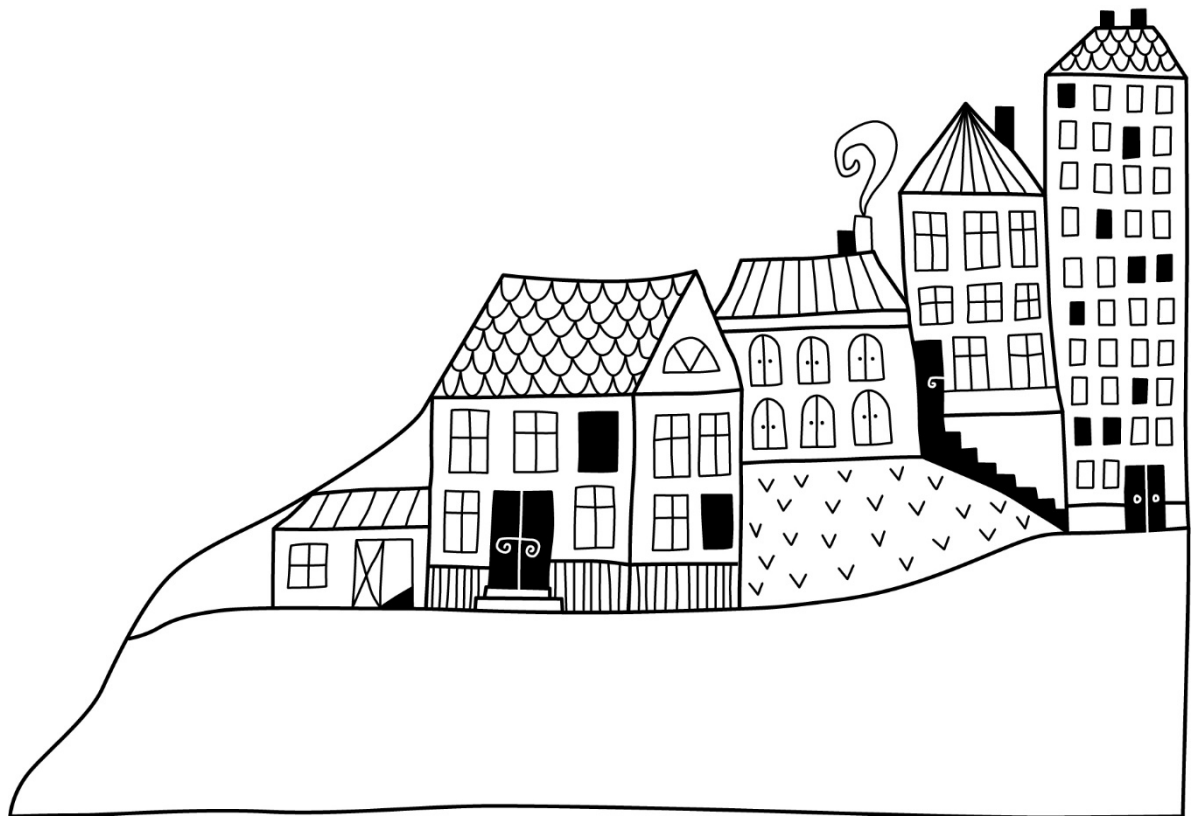
---

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 11  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-09-01 till 2024-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-01-15. Ekonomiska plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-19. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Största orsaken till föreningens resultat är att det pågår stora underhåll. Dessa kostar stora summor vilket ger direkt påverkan på resultatet.

Räntekostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Detta beror på att föreningens upplåningsränta har ökat vid omsättning av lån hos banken. Genomsnittlig ränta på föreningens lån är 3,62 % per bokslutsdagen 2024-08-31. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 748 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -11 422 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Professorn 1 och Professorn 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 416 lägenheter i tre höghus och 4 låghus. Byggnaderna är uppförda cirka 1962. Fastighetens adress är Kollegiegatan och Eriksfältsgatan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Till och med 2025-12-31 gäller ett avtal i 10 år med en årlig tomträttsavgäld på 1 161 358 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k	48	
2 r.o.k	156	
3 r.o.k	188	
4 r.o.k	24	
Summa	416	

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Hyresrätter	1	
Lokaler	3	
P-platser	255	

---

**Area:**

Total tomtarea	28 009 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	25 884 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	76 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	25 960 m <sup>2</sup>

**Taxeringsvärde:**

Årets taxeringsvärde	270 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	270 000 000 kr

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 1 393 tkr och planerat underhåll för 14 448 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2023 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 8 606 tkr per år utifrån ett perspektiv på 30 år.

Den beräknade kostnaden per år för den s.k. eviga underhållskostnaden ligger på 8 722 tkr.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 8 722 tkr.

På grund av stora underhållsprojekt så töms underhållsfonden årligen. Detta är endast tillfälligt och underhållsfonden kommer framöver att ökas på.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Beskrivning		
Stambyte vattenledningar	2010	
Individuell elmätning	2011	
Målning av källarna	2012	
Relining avloppstammar	2012	
Ny utemiljö på gårdarna	2013	
Värmesystemet, injustering EB-metoden	2014	
Installation Matavfallstankar	2015	
Ny tvättutrustning i tvättstugorna	2015	
Nytt Lås och tvättbokningssystem (Taggar)	2016	
Värmesystemet, nya undercentraler	2016	
Uppgradering Sopsug	Kontinuerligt	
Hissar	2019	
Garage och P-platser	2019	
Markytor	2019	
Rör och avloppsledningar	2019	
Bostäder - golvbrunn i lägenhet	2020	
Tvättstuga - ny tvättmaskin	2020	
Trapphus - målning	2020	
Sopsugsanläggning, värmepumpar, relining, trapphusventilation	2020	
Bostäder - byte golvbrunnar	2021	
Installation kameraövervakning, ny tvättmaskin	2021	
Installationer - sopsugsanläggning, passagesystem	2021	
Huskropp utvändigt - underhållspolning, golvbrunnar	2021	
Markytor - lekplats, nytt staket, utemöbler	2021	
Byte golvbrunnar i lägenheter	2022	
Torktumlare, Bastulokalen, övernattningsloka	2022	
Luftvärmepumpar, filter och ventilation trapphus, elstammar	2022	
Bevakningskameror, bygglov, och konsult fasader, entrédörrar	2022	
Markytor - asfaltering, byte bommar	2022	
Byte golvbrunnar i lägenheter	2023	
Byte elstammar, byte luftvärmepumpar	2023	
Lekplatsanpassningar samt ändring till underhållsvänliga ytor i planteringar	2023	

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunnar i lägenheter	54 125
Byte tvättmaskiner och relining i tvättstugor	330 321
Sopsugsanläggning och relining låghusen	13 698 575
Byte porttelefoner	239 375
Förarbete i marken för kommande underhåll	126 003

Årets utförda underhåll avser huvudsakligen ett fortsatt arbete med byte av ekstammar och el i lägenheterna. Detta projekt är slutfört under året. Under räkenskapsåret har porttelefoner bytts ut. Sopsugsanläggningen underhålls årligen genom upphandlat avtal. Byte har gjorts av tvättmaskiner i tvättstugor samt relining i tvättstugor.

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marina Kolak	Ordförande	2025
Martin Christiansson	Sekreterare	2024
Lisbeth Norén	Ledamot	2025
Lena Dahlin	Ledamot	2025
Vesna Mehic	Ledamot	2024
Patrick Hänsel	Ledamot Riksbyggen	2025

### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacek Szustak	2025
Marinko Juric	2024
Sizar Khadida	2025
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen 2024

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Senka Hadzimujic	Förtroendevald revisor	2024
Yvonne Ekström	Förtroendevald revisor	2024

### Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Ekström
Lars-Ingvar Dunér
Maria Wramsmyr

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya normalstadgar. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 504 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 503 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-09-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-09-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 616 kr/m<sup>2</sup>/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 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	20 580	18 888	18 588	17 865	18 224
Resultat efter finansiella poster*	-14 170	-19 464	-20 734	-2 947	-7 889
Årets resultat, se skrivelse nedan	-14 464	-19 464	-20 734	-2 947	-8 051
Resultat exkl avskrivningar	-11 716	-17 091	-17 710	64	-7 055
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-20 438	-25 396	-25 709	-7 688	-13 814
Balansomslutning	109 445	127 008	125 557	116 238	118 400
Årets kassaflöde	-14 664	2 465	12 120	324	-4 945
Soliditet %*	30	38	54	76	76
Likviditet %	18	43	95	33	142
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	91	86	96	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	801	738	716	684	700
Driftkostnader kr/kvm	1 102	1 227	1 337	516	843
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	546	520	516	439	457
Energikostnad kr/kvm*	287	265	215	206	203
Underhållsfond kr/kvm	0	0	0	466	244
Reservering till underhållsfond kr/kvm	336	320	308	299	260
Sparande kr/kvm*	105	49	139	80	114
Ränta kr/kvm	81	42	22	10	9
Skuldsättning kr/kvm*	2 744	2 816	2 058	942	970
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 752	2 824	2 064	944	973
Räntekänslighet %*	3,4	3,8	2,9	1,4	1,4

\* obligatoriska nyckeltal

Årets resultat: Föreningen har ett negativt resultat som är hänförligt till stora underhåll. Resultatet är helt enligt plan för de underhåll som anses vara nödvändigt för fastighetens bästa. Föreningen kommer att göra nödvändiga ökningar av avgiften samt arbeta med kostnadseffektiviseringar för att föreningens ekonomi skall vara långsiktigt hållbar.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.



**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 436 835	94 000 000	0	-29 128 806	-19 463 971
Disposition enl. årsstämmobeslut				-19 463 971	19 463 971
Reservering underhållsfond			8 722 000	-8 722 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-8 722 000	8 722 000	
Överföring från uppskrivningsfonden		-2 000 000		2 000 000	
Årets resultat					-14 169 924
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 436 835</b>	<b>92 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-46 592 777</b>	<b>-14 169 924</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-46 592 777
Årets resultat	-14 169 924
Årets fondreservering enligt stadgarna	-8 722 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 722 000
<b>Summa</b>	<b>-60 762 701</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-60 762 481**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 20 580 037	18 887 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3 3 419 570	2 044 288
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>23 999 607</b>	<b>20 932 126</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -28 580 374	-31 842 527
Övriga externa kostnader	Not 5 -4 625 429	-4 481 757
Personalkostnader	Not 6 -417 182	-419 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -2 747 688	-2 372 606
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-36 370 672</b>	<b>-39 115 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12 371 065</b>	<b>-18 183 817</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 0	18 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 309 421	185 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10 -2 108 280	-1 484 499
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 798 859</b>	<b>-1 280 154</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-14 169 924</b>	<b>-19 463 971</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-14 169 924</b>	<b>-19 463 971</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	101 433 437	104 080 999
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	156 999	168 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 590 435</b>	<b>104 249 998</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	922 500	922 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>922 500</b>	<b>922 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 512 935</b>	<b>105 172 498</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	32 688	14 184
Övriga fordringar	Not 15	149 459	174 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 376 004	2 423 440
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 558 151</b>	<b>2 612 304</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 559 866	19 223 501
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 559 866</b>	<b>19 223 501</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 118 017</b>	<b>21 835 805</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>109 630 952</b>	<b>127 008 303</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 436 835	2 436 835
Uppskrivningsfond		92 000 000	94 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 436 835</b>	<b>96 436 835</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-46 592 777	-29 128 806
Årets resultat		-14 169 924	-19 463 971
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-60 762 701</b>	<b>-48 592 777</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 674 134</b>	<b>47 844 058</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 650 000	28 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 650 000</b>	<b>28 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 579 200	44 599 100
Leverantörsskulder	Not 19	1 503 531	2 997 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 224 087	3 067 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 306 818</b>	<b>50 664 245</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>109 630 952</b>	<b>127 008 303</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-12 371 065	-18 183 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 747 688	2 372 606
	<b>-9 623 377</b>	<b>-15 811 211</b>
Erhållen ränta	294 154	137 363
Erlagd ränta	-2 103 946	-1 272 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-11 433 168</b>	<b>-16 946 239</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	255 068	-1 111 695
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 527 509	1 040 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 705 609</b>	<b>-17 017 131</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-88 125	0
Investeringar i inventarier	0	-180 001
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-88 125</b>	<b>-180 001</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån		-1 337 400
Upptagna lån	-1 869 900	21 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 869 900</b>	<b>19 662 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-14 663 634	2 465 468
Likvida medel vid årets början	19 223 501	16 758 032
Likvida medel vid årets slut	4 559 866	19 223 501
Kassa och Bank BR	4 559 866	19 223 501

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fönsterbyten	Linjär	67
Staket, Cykelgarage (2005)	Linjär	20
Bredbandsinstallation (2008)	Linjär	10
Stambyte vattenledningar, del som avser förbättring (2010)	Linjär	40
Matavfallstankar (2015)	Linjär	25
Lås & bokningssystem med taggar (2016)	Linjär	10
Inventarier, fastighetsinventarier	Linjär	5
Billaddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	15 901 872	14 627 272
Hyror, bostäder	68 928	69 288
Hyror, lokaler	111 210	107 160
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	440 550	441 150
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 272	-35 730
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 050	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 621	-44 444
Bränsleavgifter, bostäder	2 953 428	2 953 428
Elavgifter	1 141 392	748 414
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>20 580 037</b>	<b>18 887 838</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	745 500	779 640
Övriga lokalintäkter	6 800	6 400
Övriga ersättningar	113 912	104 693
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	0
Erhållna statliga bidrag	0	60 000
Övriga erhållna bidrag	2 477 124	1 033 369
Övriga rörelseintäkter	76 258	60 187
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 419 570</b>	<b>2 044 288</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Underhåll	-14 448 399	-18 355 328
Reparationer	-1 393 146	-1 464 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-678 000	-661 024
Tomträttsavgäld	-1 161 357	-1 161 359
Försäkringspremier	-446 261	-379 697
Kabel- och digital-TV	-953 447	-952 115
Återbäring från Riksbyggen	4 800	45 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 295	-1 250
Serviceavtal	-16 026	-10 922
Obligatoriska besiktningar	-309 403	-15 782
Bevakningskostnader	0	-1 181
Snö- och halkbekämpning	-142 905	-90 493
Statuskontroll	-92 046	-60 930
Förbrukningsinventarier	-164 444	-167 730
Fordons- och maskinkostnader	-17 682	-22 166
Vatten	-1 576 550	-1 354 750
Fastighetsel	-3 274 829	-3 551 706
Uppvärmning	-2 596 589	-1 969 037
Sophantering och återvinning	-755 283	-852 569
Förvaltningsarvode drift	-529 513	-815 499
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-28 580 374</b>	<b>-31 842 527</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-4 210 843	-4 123 036
Lokalkostnader	-24 210	0
Hyra inventarier & verktyg	-13 259	-9 301
Företagsförsäkringar	-1 243	-1 142
Arvode, yrkesrevisor	-31 250	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-129 024	-138 148
Kreditupplysningar	-8 787	-4 976
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-72 638	-87 801
Kontorsmateriel	-50 727	-16 758
Telefon och porto	-53 225	-40 937
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-468	0
Medlems- och föreningsavgifter	-17 472	-17 472
Bankkostnader	-12 285	-8 320
Övriga externa kostnader	0	-1 367
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 625 429</b>	<b>-4 481 757</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Styrelsearvoden	-255 450	-230 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 250	-42 200
Övriga kostnadsersättningar	-24 700	-48 000
Pensionskostnader	0	7 968
Övriga personalkostnader	-15 876	-12 225
Sociala kostnader	-94 906	-94 596
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-417 182</b>	<b>-419 053</b>

*Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 000 000	-1 631 763
Avskrivning Markanläggningar	-30 851	-30 851
Avskrivning Markinventarier	-5 875	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-698 961	-698 992
Avskrivning Installationer	-12 001	-11 001
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 747 688</b>	<b>-2 372 606</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 0 kr/andel (10kr/andel.)	0	18 450
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>18 450</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB och Swedbank	304 613	182 393
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	273	427
Övriga ränteintäkter	4 534	3 074
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>309 421</b>	<b>185 895</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 101 815	-1 095 559
Övriga finansiella kostnader	-6 465	-388 940
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 108 280</b>	<b>-1 484 499</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	14 689 015	14 689 015
Uppskrivning byggnad	100 000 000	100 000 000
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	45 629 976	45 629 976
Markanläggning	617 019	617 019
	<b>160 936 010</b>	<b>160 936 010</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning - miljöhus		0
Markinventarier	88 125	
	<b>88 125</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>161 024 135</b>	<b>160 936 010</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-20 689 015	-19 057 252
Tillkommande utgifter	-36 086 298	-35 387 306
Markanläggningar	-79 698	-48 847
	<b>-56 855 011</b>	<b>-54 493 405</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 000 000	-1 631 763
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-698 992	-698 992
Årets avskrivning markanläggningar	-30 851	-30 851
Årets avskrivning markinventarier	-5 875	
	<b>-2 735 718</b>	<b>-2 361 606</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-59 590 729</b>	<b>-56 855 011</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>101 433 437</b>	<b>104 080 999</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	92 000 000	94 000 000
Anslutningsavgifter	8 844 717	9 543 678
Markanläggningar	506 470	537 321
Markinventarier	82 250	
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	270 000 000	270 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>270 000 000</b>	<b>270 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>204 000 000</i>	<i>204 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 000 000</i>	<i>66 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 916 184	1 916 184
Installationer	180 000	0
	<b>2 096 184</b>	<b>1 916 184</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	180 000
	<b>0</b>	<b>180 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 096 184</b>	<b>2 096 184</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 916 184	-1 916 184
Installationer	-11 000	0
	<b>-1 927 184</b>	<b>-1 916 184</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-12 001	-11 000
	<b>-12 001</b>	<b>-11 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-1 916 184	-1 916 184
Installationer	-23 001	-11 000
	<b>-1 939 185</b>	<b>-1 927 184</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>156 999</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	156 999	169 000
<b>Not 13 Andelar i intresseföretag</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 1845st a 500kr/st	922 500	922 500
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>922 500</b>	<b>922 500</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	32 688	14 184
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>32 688</b>	<b>14 184</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	94 814	112 705
Skattekonto	54 558	50 024
Momsfordringar	87	11 951
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>149 459</b>	<b>174 680</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	142 731	127 465
Förutbetalda försäkringspremier	157 600	131 445
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 422 505	1 365 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 001	78 073
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 048	333 506
Förutbetald tomträttsavgäld	387 119	387 119
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 376 004</b>	<b>2 423 440</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 025 517	14 638 992
Transaktionskonto	2 534 349	4 584 509
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 559 866</b>	<b>19 223 501</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	71 229 200	73 099 100
Nästa års lån för omsättning	-31 709 300	-42 729 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 869 900	-1 869 900
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>37 650 000</b>	<b>28 500 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,79%	2024-09-28	3 054 000,00	0,00	450 000,00	2 604 000,00
SWEDBANK	4,24%	2024-09-28	21 000 000,00	0,00	420 000,00	20 580 000,00
SWEDBANK	4,10%	2024-12-28	9 795 100,00	0,00	199 900,00	9 595 200,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2029-06-01	10 150 000,00	0,00	200 000,00	9 950 000,00
SWEDBANK	1,40%	2031-11-25	29 100 000,00	0,00	600 000,00	28 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>73 099 100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 869 900,00</b>	<b>71 229 200,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 869 900 kr. Lån som förfaller till omförhandling är 3 st till ett värde om 31 709 300 kr

**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Leverantörsskulder	1 404 226	2 895 948
Ej reskontraförda leverantörsskulder	99 305	101 544
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 503 531</b>	<b>2 997 492</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	317 716	313 382
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 750	19 287
Upplupna elkostnader	191 203	220 648
Upplupna vattenavgifter	398 997	367 710
Upplupna värmekostnader	77 914	110 427
Upplupna kostnader för renhållning	33 600	62 596
Upplupna revisionsarvoden	30 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	315 671	289 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 291	39 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 813 946	1 626 329
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 224 087</b>	<b>3 067 654</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	40 491 340	40 491 340

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Malmö enligt datum för digital påskrift.

---

Marina Kolak

---

Martin Christiansson

---

Lisbeth Norén

---

Lena Dahlin

---

Vesna Mehic

---

Patrick Hänsel

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital påskrift.

Vårt granskningsprogram har lämnats enligt datum för digital påskrift.

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

Yvonne Ekström  
Förtroendevald revisor

---

Senka Hadzimujic  
Förtroendevald revisor

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Malmöhus nr 11 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557529445504

## Dokument

BRF Malmöhus 11 Årsredovisning 20240831  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-10-15 13:54:39 CEST (+0200) av Ulf  
Andersson (UA)  
Färdigställt 2024-10-17 09:10:16 CEST (+0200)

## Initierare

Ulf Andersson (UA)  
Riksbyggen  
ulf.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

Marina Kolak (MK)  
BRF Malmöhus 11  
marina.kolak@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARINA KOLAK"  
Signerade 2024-10-15 14:02:31 CEST (+0200)

Martin Christiansson (MC)  
BRF Malmöhus 11  
martin.christiansson@skane.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTIN CHRISTIANSSON"  
Signerade 2024-10-15 15:40:01 CEST (+0200)

Lisbeth Norén (LN)  
BRF Malmöhus 11  
lisbeth.noren@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISBETH NORÉN"  
Signerade 2024-10-15 13:56:46 CEST (+0200)

Lena Dahlin (LD)  
BRF Malmöhus 11  
lenadahlin45@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENA DAHLIN"  
Signerade 2024-10-15 15:38:04 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557529445504

Vesna Mehic (VM)  
BRF Malmöhus 11  
vesnaelvira@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VESNA MEHIC"  
Signerade 2024-10-15 15:08:46 CEST (+0200)

Patrik Hänsel (PH)  
Riksbyggen  
patrik.hansel@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRICK HÄNSEL"  
Signerade 2024-10-15 14:25:15 CEST (+0200)

Yvonne Ekström (YE)  
Förtroendevald revisor  
yvonne.ekstrom1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"YVONNE LOUISE ANN-MARIE EKSTRÖM"  
Signerade 2024-10-16 09:11:34 CEST (+0200)

Senka Hadzimujic (SH)  
Förtroendevald revisor  
senka.hadzimujic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SENKA HADZIMUJIC"  
Signerade 2024-10-16 20:42:02 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-10-17 09:10:16 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557529445504

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

