

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 5
Org nr: 746000-8241

2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till största delen beror på högre underhållskostnader jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 42%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 460 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sorgenfri i Malmö kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 115 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Spånehusvägen 62 i Malmö,

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och styrelseförsäkring.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 5 635 kr.



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
13	87	15	115

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
7 st	30

Total tomtarea	8 550 m ²
Total bostadsarea	6 456 m ²
Total lokalarea	368 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 368m²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,27 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 363 tkr och planerat underhåll för 3 011 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. Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och senaste uppdateringen utfördes 2024-08-29.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 921 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 297 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 921 tkr (297 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasadmålning	3 011 063

Planerat underhåll

	År
Underhållsspolning	2025
Skorstenar	Under utredning



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Stenbacka	Ordförande	2026
Ahmad Okal	Vice ordförande	2026
Josephine Reijs	Sekreterare	2026
Olof Bodin	Ledamot	2026
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kirsten Madsen	Suppleant	2025
Rebecca Stewart	Suppleant	2025
Mattias Kärfve	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2025
Karin Mantefors	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klara Brattgård	2025
Moa Pershun	2025

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 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

Styrelsen höjde årsavgiften med 15% 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 884 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).

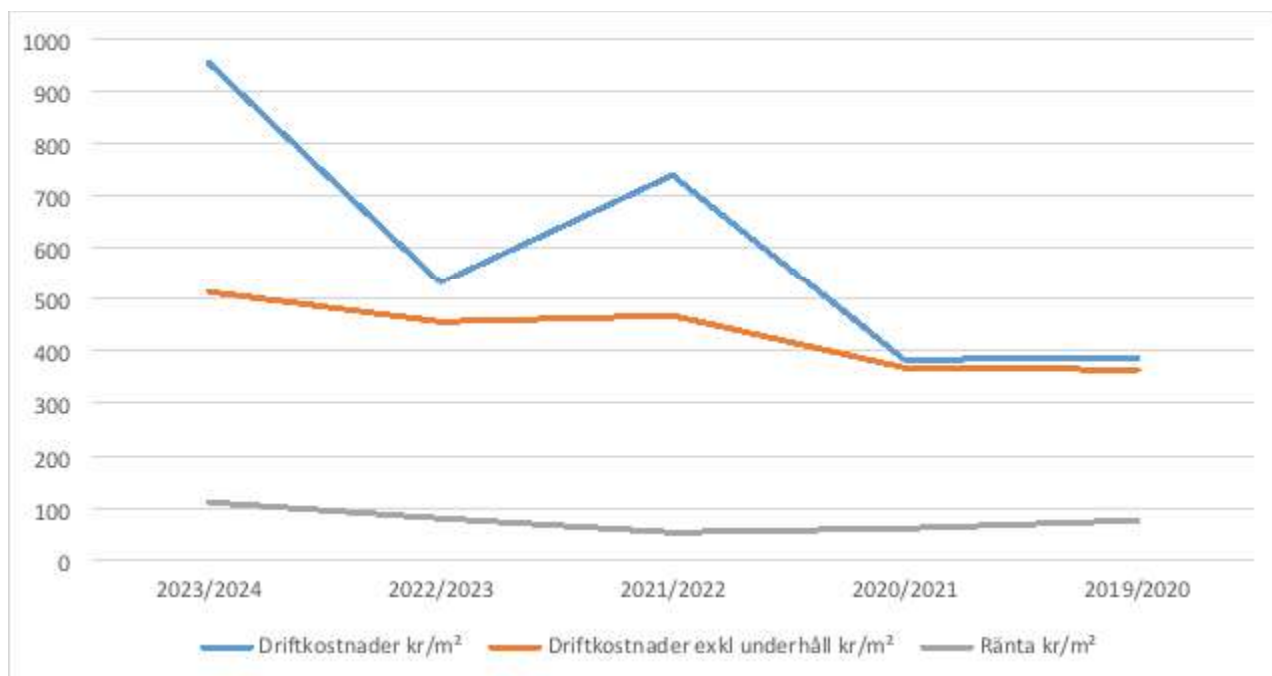


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 016	6 156	5 596	5 565	5 603
Rörelsens intäkter	7 782	6 565	6 053	5 968	6 081
Resultat efter finansiella poster*	-1 570	418	-1 224	1 126	1 238
Balansomslutning	6 870	7 163	7 161	8 980	8 482
Soliditet %*	-363	-327	-333	-252	-280
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	95	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 093	971	886	888	891
Driftkostnader kr/kvm	952	532	738	384	385
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	511	455	468	365	362
Energikostnad kr/kvm*	253	237	204	184	176
Sparande kr/kvm*	227	155	105	198	219
Ränta kr/kvm	110	81	54	59	75
Skuldsättning kr/kvm*	4 491	4 304	4 407	4 509	4 608
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 746	4 590	4 699	4 809	4 914
Räntekänslighet %*	4,3	4,7	5,3	5,4	5,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Uppllysning vid förlust:

Under 2023/2024 har föreningen utfört en fasadmålning som kostat ca 3 miljoner kronor. Samtidigt under räkenskapsåret ökade kostnaderna för drift framför allt värme och ränta. Föreningen har höjt årsavgifterna under 2023/2024 med 15% för att möta kostnadsökningarna samt inför 2025 tagit beslut om att höja årsavgifterna med 8%. Föreningen uppnår kravet på underhållsplanens sparande för 2023/2024.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 199	898 401	4 579 826	-29 418 251	417 569
Disposition enl. årsstämmobeslut				417 569	-417 569
Reservering underhållsfond			1 921 000	-1 921 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 011 063	3 011 063	
Årets resultat					-1 569 816
Vid årets slut	126 199	898 401	3 489 763	-27 910 620	-1 569 816

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 000 682
Årets resultat	-1 569 816
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 921 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 011 063
Summa	-29 480 435

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 29 480 435**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 015 705	6 156 153
Övriga rörelseintäkter	Not 3	766 040	408 997
Summa rörelseintäkter		7 781 745	6 565 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 496 095	-3 633 179
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 782 479	-1 723 429
Personalkostnader	Not 6	-226 060	-156 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 969	-109 061
Summa rörelsekostnader		-8 614 603	-5 622 339
Rörelseresultat		-832 858	942 811
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 844	20 417
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 555	4 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-752 357	-550 003
Summa finansiella poster		-736 958	-525 243
Resultat efter finansiella poster		-1 569 816	417 569
Årets resultat		-1 569 816	417 569



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 451 656	3 550 725
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	88 108	99 008
Summa materiella anläggningstillgångar		3 539 764	3 649 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	172 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		3 712 264	3 822 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 193	6 219
Övriga fordringar		587 522	361 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	277 370	256 330
Summa kortfristiga fordringar		878 085	624 228
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 279 939	2 716 292
Summa kassa och bank		2 279 939	2 716 292
Summa omsättningstillgångar		3 158 025	3 340 519
Summa tillgångar		6 870 289	7 162 752



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 024 600	1 024 600	
Fond för yttre underhåll	3 489 763	4 579 825	
Summa bundet eget kapital	4 514 363	5 604 425	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-27 910 620	-29 418 251	
Årets resultat	-1 569 816	417 569	
Summa fritt eget kapital	-29 480 435	-29 000 682	
Summa eget kapital	-24 966 072	-23 396 257	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 378 755	13 855 699
Summa långfristiga skulder		24 378 755	13 855 699
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 264 444	15 516 944
Leverantörsskulder		174 624	211 169
Skatteskulder		6 874	2 159
Övriga skulder		9 685	13 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 001 979	959 082
Summa kortfristiga skulder		7 457 606	16 703 310
Summa eget kapital och skulder		6 870 289	7 162 752



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-832 858	942 811
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	109 969	109 061
	-722 889	1 051 872
Erhållen ränta	15 348	24 671
Erlagd ränta	-753 779	-508 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 461 320	568 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-253 807	-81 912
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	8 218	241 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 706 908	727 933
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-109 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-109 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	1 270 556	-699 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 270 556	-699 444
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-436 352	-80 511
Likvida medel vid årets början	2 716 292	2 796 802
Likvida medel vid årets slut	2 279 939	2 716 292



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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 659 300	4 908 396
Hyror, lokaler	229 248	217 006
Hyror, p-platser	79 680	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	-1 000
Bränsleavgifter, bostäder	719 928	719 928
Elavgifter	331 349	241 623
Summa nettoomsättning	7 015 705	6 156 153

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	345 000	345 000
Övriga ersättningar *	37 164	35 900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Erhållna statliga bidrag	196 594	0
Övriga rörelseintäkter	18 449	21 345
Försäkringsersättningar	168 836	6 752
Summa övriga rörelseintäkter	766 040	408 997

*Avser pant- och överlåtelseintäkter samt avgift andrahandsuthyrning

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-3 011 063	-531 263
Reparationer	-363 198	-340 152
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 700	-212 985
Tomträttsavgäld	-5 634	-5 634
Försäkringspremier	-116 508	-99 130
Kabel- och digital-TV	-357 653	-331 881
Återbäring från Riksbyggen	2 100	16 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 921	0
Serviceavtal	-156 738	-112 966
Obligatoriska besiktningar	-94 649	0
Bevakningskostnader	-1 280	0
Snö- och halkbekämpning	-139 788	-84 886
Statuskontroll	-7 913	0
Förbrukningsinventarier	-17 097	-38 170
Vatten	-374 973	-322 383
Fastighetsel	-588 812	-580 725
Uppvärmning	-764 566	-716 955
Sophantering och återvinning	-164 487	-202 457
Förvaltningsarvode drift *	-72 218	-70 491
Summa driftskostnader	-6 496 098	-3 633 179

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 626 106	-1 565 314
IT-kostnader	0	-1 956
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-20 275
Övriga förvaltningskostnader	-44 692	-42 827
Kreditupplysningar	-1 069	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 198	-21 410
Representation	-7 279	-27 082
Telefon och porto	-545	-960
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-74	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 830	-4 830
Konsultarvoden	-3 000	-14 158
Bankkostnader	-8 672	-3 172
Övriga externa kostnader *	-32 016	-21 445
Summa övriga externa kostnader	-1 782 481	-1 723 429

*Varav 31 493 kr för ansökan om bygglov



Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-171 900	-126 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-6 500
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-43 860	-23 696
Summa personalkostnader	-226 060	-156 671

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-99 069	-99 069
Avskrivning installationer	-10 900	-9 992
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-109 969	-109 061

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 844	20 417
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 844	20 417

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	209	90
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	104	95
Övriga ränteintäkter	12 242	4 159
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 555	4 344

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-749 167	-549 859
Övriga räntekostnader	-679	-144
Övriga finansiella kostnader	-2 512	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-752 357	-550 003



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 167 387	3 167 387
Tillkommande utgifter	14 992 883	14 992 883
	18 160 270	18 160 270
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 160 270	18 160 270
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 167 387	-3 167 387
Tillkommande utgifter	-11 442 158	-11 343 089
	-14 609 545	-14 510 476
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-99 069	-99 069
	-99 069	-99 069
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 708 614	-14 609 545
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 451 656	3 550 725
Varav		
Tillkommande utgifter	3 451 656	3 550 725
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	3 025 000	3 025 000
	86 025 000	86 025 000
Totalt taxeringsvärde	86 025 000	86 025 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 025 000</i>	<i>56 025 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 898	48 898
Installationer	586 925	477 925
	635 823	526 823
Årets anskaffningar		
Installationer	0	109 000
	0	109 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	635 823	635 823
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-48 898	-48 898
Installationer	-487 917	-477 925
	-536 815	-526 823
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 900	-9 992
	-10 900	-9 992
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-48 898	-48 898
Installationer	-498 817	-487 917
	-547 715	-536 815
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 108	99 008
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	88 108	99 008

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	172 500	172 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	172 500	172 500



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	141	90
Förutbetalda försäkringspremier	41 121	34 267
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 267	132 288
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 739	57 981
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 226	29 826
Förutbetald tomträttsavgäld	1 878	1 878
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 372	256 330

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	6 214	5 318
Bankmedel	14 550	14 392
Transaktionskonto	2 259 176	2 696 582
Summa kassa och bank	2 279 939	2 716 292

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	30 643 199	29 372 643
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 655 000	-14 817 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-609 444	-699 444
Långfristig skuld vid årets slut	24 378 755	13 855 699

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,07%	2025-11-28	0,00	2 000 000,00	30 000,00	1 970 000,00
NORDEA	4,10%	2025-01-20	5 785 000,00	0,00	130 000,00	5 655 000,00
NORDEA	4,75%	2026-10-21	5 752 500,00	0,00	130 000,00	5 622 500,00
SWEDBANK	0,75%	2025-11-25	9 555 143,00	0,00	99 444,00	9 455 699,00
SWEDBANK	0,73%	2025-12-22	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,67%	2027-08-25	3 280 000,00	0,00	340 000,00	2 940 000,00
Summa			29 372 643,00	2 000 000,00	729 444,00	30 643 199,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 5 655 000 kr villkorsändras och 609 444 kr amorteras varför totalt 6 264 444 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 378 755 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	45 000	41 000
Upplupna räntekostnader	80 576	81 998
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 118	9 931
Upplupna elkostnader	47 522	43 887
Upplupna vattenavgifter	32 875	29 536
Upplupna värmekostnader	30 017	30 782
Upplupna kostnader för renhållning	7 217	16 859
Upplupna styrelsearvoden	171 900	157 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	579 254	543 415
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 001 979	959 082

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	34 376 000	34 376 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö enligt elektronisk signatur

Pia Stenbacka
Ordförande

Ahmad Okal

Josephine Reijs

Olof Bodin

Ramiz Bunjaku

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karin Mantefors
Förtroendevald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557534196002

Document

Årsredovisning 2024-08-31, Malmöhus nr 5
Main document
23 pages
Initiated on 2024-12-13 14:01:26 CET (+0100) by Mattias Kärfve (MK)
Finalised on 2025-01-21 15:48:13 CET (+0100)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)
Riksbyggen
mattias.karfve@riksbyggen.se

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "AHMAD OKAL"
Signed 2024-12-13 14:09:17 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "PIA STENBACKA"
Signed 2024-12-16 09:15:31 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "JOSEPHINE REIJS"
Signed 2024-12-13 15:27:34 CET (+0100)

Olof Bodin (OB)
RBF Malmöhus nr 5
olof.bodin@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Olof Johan Bodin"
Signed 2025-01-21 15:48:13 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557534196002

Ramiz Bunjaku (RB)
RBF Malmöhus nr 5
ramiz.bunjaku@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Ramiz Bunjaku"
Signed 2024-12-13 14:03:05 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "KARIN MANTEFORS"
Signed 2024-12-13 15:10:15 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB
peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2024-12-16 14:37:00 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5, org. nr 746000–8241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karin Mantefors
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557534382567

Document

RB

Main document

2 pages

Initiated on 2024-12-16 14:49:28 CET (+0100) by Mattias

Kärfve (MK)

Finalised on 2024-12-16 17:03:48 CET (+0100)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)

Riksbyggen

mattias.karfve@riksbyggen.se

Signatories

Karin Mantefors (KM)

RBF Malmöhus nr 5

kmantefors@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "KARIN
MANTEFORS"*

Signed 2024-12-16 15:07:38 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)

KPMG AB

Peter.Cederblad@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"*

Signed 2024-12-16 17:03:48 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

