

---

# Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Malmöhus 28  
Org nr: 746001-1054

2023-09-01 – 2024-08-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens  
Bostadsrättsförening Malmöhus 28 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. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 21%. Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten för fastigheten Tunnan 26-32 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna är uppförda 1976.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal giltigt t. o. m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 728 356kr.

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	18 st
3 rum och kök	50 st
4 rum och kök	23 st

Total tomtarea	18 803 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	7 536 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 536 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	159 552 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 963 000 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.

### 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 334 tkr och planerat underhåll för 886 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en ett underhållsbehov på 611 tkr per år för åren 2002-2037. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 611 tkr.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2015	Tvättstuga
Underhåll	2015	Ventilation
Underhåll	2016	Staket
Underhåll	2016	Ventilation
Underhåll	2016	Fasader
Underhåll	2017	VVS
Underhåll	2017	Ventilation
Underhåll	2017	Fasader
Underhåll	2017	Markytor
Underhåll	2018	Vitvaror
Underhåll	2018	Ventilation
Underhåll	2018	Fasader
Underhåll	2018	Miljöbehållare
Underhåll	2019	Ventilation
Underhåll	2019	Fasader
Underhåll	2019	Dörrar och portar
Underhåll	2019	Markytor
Underhåll	2020	Målningsarbete
Underhåll	2020	Ventilation
Underhåll	2020	Fasader
Underhåll	2020	Markytor
Underhåll	2021	Fasader & Ventilation
Underhåll	2022	Byte golvbrunn
Underhåll	2022	Ventilation
Underhåll	2022	Fasader

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll FTX-aggregat	123 tkr
Byte fasadpanel	763 tkr

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Lindblad	Ordförande	2025
Robert Persson	Vice ordförande	2025
Käthe Städhmar	Ledamot	2024
Jörgen Pejtersen	Ledamot	2024
Annie Friberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lise-Lotte Lindahl	Suppleant	2024
Rogert Limås	Suppleant	2024
Nina Lennarthson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	
Bo Weirum	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Hellbjer	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Persson	2024
Marine Limås	2024

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 122 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

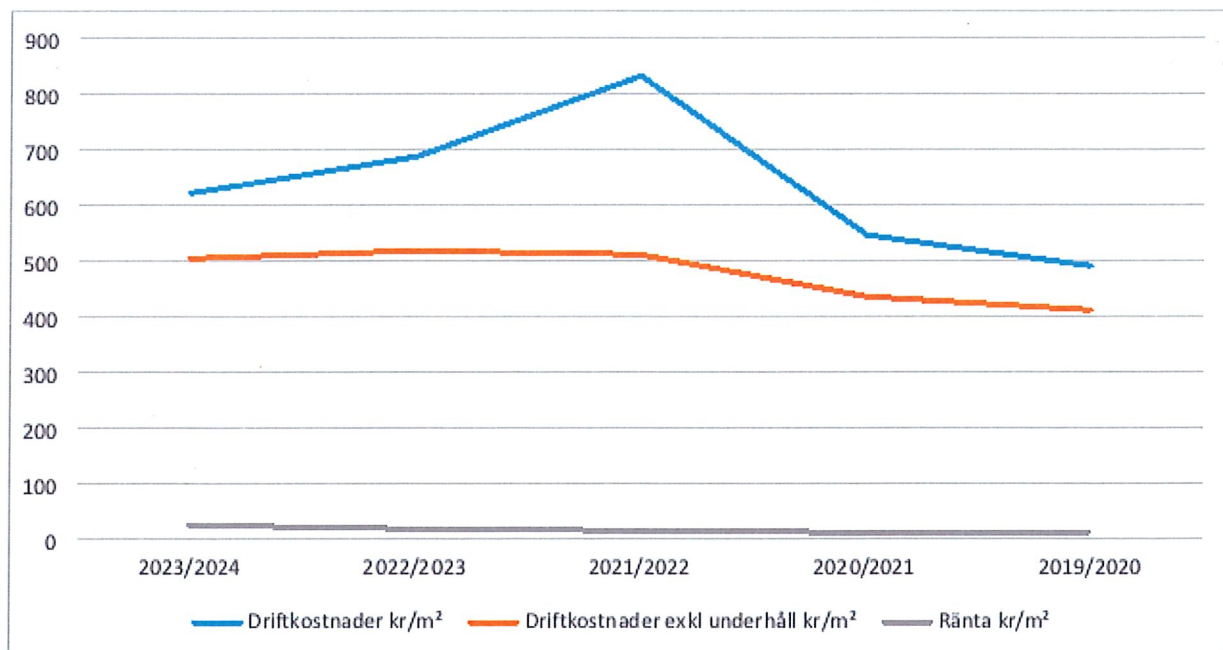
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 268	5 165	5 064	4 970	4 872
Årets resultat	-680	-1 059	-2 226	-104	116
Resultat exkl avskrivningar	-409	-789	-1 949	173	392
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 020	-1 479	-3 449	-1 327	-1 108
Balansomslutning	9 502	10 467	11 719	11 804	11 318
Årets kassaflöde	-807	-987	838	46	103
Soliditet %*	-15	-7	3	21	22
Likviditet %	21	51	144	95	266
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	104	102	104	104	104
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	692	678	665	652	639
Driftkostnader kr/kvm	619	685	829	543	489
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	501	515	510	434	408
Energikostnad kr/kvm*	84	103	79	54	51
Underhållsfond kr/kvm	1 225	1 262	1 340	1 460	1 370
Reservering till underhållsfond kr/kvm	81	92	199	199	199
Sparande kr/kvm*	63	65	61	132	133
Ränta kr/kvm	22	16	14	11	9
Skuldsättning kr/kvm*	1 361	1 400	1 372	1 075	1 106
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 361	1 400	1 372	1 075	1 106
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,1	1,6	1,7

\* 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 balanssumman. 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	459 950	6 021 635	9 508 544	-15 695 114	-1 059 278
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 059 278	1 059 278
Reservering underhållsfond			611 000	-611 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-886 027	886 027	
Årets resultat					-679 763
<b>Vid årets slut</b>	<b>459 950</b>	<b>6 021 635</b>	<b>9 233 517</b>	<b>-16 479 365</b>	<b>-679 763</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 764 393
Årets resultat	-679 763
Årets fondreservering enligt stadgarna	-611 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	886 027
<b>Summa</b>	<b>-17 159 129</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 17 159 129

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01	2022-09-01
		2024-08-31	2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 268 293	5 165 091
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-258 147	-172 001
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 010 146</b>	<b>4 993 090</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 647 417	-5 149 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 597	-274 889
Personalkostnader	Not 6	-272 892	-261 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-270 496	-270 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 520 401</b>	<b>-5 957 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-510 255</b>	<b>-963 927</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	21 870
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	-560	11 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-168 948	-128 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 508</b>	<b>-95 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-679 763</b>	<b>-1 059 278</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-679 763</b>	<b>-1 059 278</b>

AS

# 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	7 312 359	7 582 855
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 312 359</b>	<b>7 582 855</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 093 500	1 093 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 093 500</b>	<b>1 093 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 405 859</b>	<b>8 676 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	50 030	1 355
Övriga fordringar	Not 14	141	9 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	390 178	316 761
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>440 349</b>	<b>327 947</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	655 978	1 462 523
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>655 978</b>	<b>1 462 523</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 096 327</b>	<b>1 790 471</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 502 186</b>	<b>10 466 825</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	459 950	459 950	
Reservfond	6 021 635	6 021 635	
Fond för yttre underhåll	9 233 517	9 508 544	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 715 102</b>	<b>15 990 129</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-16 479 366	-15 695 114	
Årets resultat	-679 763	-1 059 278	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-17 159 129</b>	<b>-16 754 393</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 444 027</b>	<b>-764 264</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 677 433	7 738 448
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 677 433</b>	<b>7 738 448</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 582 403	2 810 344
Leverantörsskulder	Not 18	45 895	104 523
Skatteskulder	Not 19	83 175	98 525
Övriga skulder	Not 20	1 650	1 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	555 657	477 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 268 780</b>	<b>3 492 641</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 502 186</b>	<b>10 466 825</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-510 255	-963 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	270 496	270 496
	<b>-239 759</b>	<b>-693 431</b>
Erhållen ränta	292	32 556
Erlagd ränta	-164 932	-126 105
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-404 399</b>	<b>-786 980</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-113 254	-3 965
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	64	-402 555
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-517 589</b>	<b>-1 193 501</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av skuld	-288 956	-293 204
Upptagna lån	0	500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-288 956</b>	<b>206 796</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-806 545	-986 705
Likvida medel vid årets början	1 462 523	2 449 228
Likvida medel vid årets slut	655 978	1 462 523

# 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	90
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

40

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	5 203 100	5 101 228
Hyror, garage	54 600	54 600
Sophämningsavgifter	10 593	9 263
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 268 293</b>	<b>5 165 091</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga avgifter	-313 212	-313 212
Övriga ersättningar	25 187	13 002
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Erhållna statliga bidrag	0	64 588
Övriga rörelseintäkter	29 882	63 623
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>-258 147</b>	<b>-172 001</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-886 027	-1 277 673
Reparationer	-333 964	-323 865
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-866 775	-845 117
Tomträttsavgäld	-728 354	-728 387
Samfällighetsavgifter	-902 568	-984 620
Försäkringspremier	-132 227	-112 503
Kabel- och digital-TV	0	-1 868
Återbäring från Riksbyggen	300	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 852	-627
Serviceavtal	-14 149	-14 090
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 393	0
Förbrukningsinventarier	-77 455	-62 032
Fordons- och maskinkostnader	-727	-639
Vatten	-406 123	-540 323
Fastighetsel	-225 515	-233 236
Sophantering och återvinning	-26 692	-16 606
Förvaltningsarvode drift	-33 895	-10 275
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 647 417</b>	<b>-5 149 862</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-215 576	-191 046
Hyra inventarier & verktyg	-14 709	-10 698
Resekostnader	0	-66
IT-kostnader	-1 073	-236
Arvode, yrkesrevisorer	-16 751	-32 813
Övriga förvaltningskostnader	-13 880	-5 009
Kreditupplysningar	-3 292	-452
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 324	-13 734
Representation	-8 937	-5 820
Kontorsmateriel	-14 974	-7 997
Telefon och porto	-7 451	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 822	-3 822
Bankkostnader	-4 809	-2 846
Övriga externa kostnader	0	-350
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-329 597</b>	<b>-274 889</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-74 512	-69 128
Styrelsearvoden	-143 250	-131 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 591	-20 827
Pensionskostnader	0	-2 946
Övriga personalkostnader	-17 056	-11 982
Sociala kostnader	-28 483	-22 638
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-272 892</b>	<b>-261 770</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-150 496	-150 496
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-270 496</b>	<b>-270 496</b>

**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	0	21 870
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>21 870</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	11 302
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	108	52
Övriga ränteintäkter	-668	184
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>-560</b>	<b>11 538</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-168 948	-123 655
Övriga finansiella kostnader	0	-5 105
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-168 948</b>	<b>-128 760</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 820 527	13 820 527
Tillkommande utgifter	12 220 289	12 220 289
	<b>26 040 816</b>	<b>26 040 816</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>26 040 816</b>	<b>26 040 816</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 197 672	-7 047 177
Tillkommande utgifter	-11 260 289	-11 140 289
	<b>-18 457 962</b>	<b>-18 187 466</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-150 496	-150 496
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
	<b>-270 496</b>	<b>-270 496</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-18 728 457**      **-18 457 962****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 312 359**      **7 582 854**

## Varav

Byggnader	6 472 359	6 622 854
Tillkommande utgifter	840 000	960 000

**Taxeringsvärden**

Småhus	159 552 000	138 963 000
--------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde****159 552 000**      **138 963 000**

varav byggnader

70 281 000      70 258 000

varav mark

89 271 000      68 705 000

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 093 500	1 093 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>1 093 500</b>	<b>1 093 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 390	1 355
Kundfordringar	48 640	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>50 030</b>	<b>1 355</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	141	9 831
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>141</b>	<b>9 831</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	853
Förutbetalda försäkringspremier	46 668	38 890
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 839	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 920	34 214
Förutbetald tomträttsavgäld	242 751	242 751
Förutbetalda leasingavgifter	0	53
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>390 178</b>	<b>316 761</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 637	22 779
Transaktionskonto	653 341	1 439 744
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>655 978</b>	<b>1 462 523</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	10 259 836	10 548 792
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 582 403	-2 810 344
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 677 433</b>	<b>7 738 448</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,06%	2023-10-28	777 480,00	-770 880,00	6 600,00	0,00
SEB	0,85%	2024-07-28	1 811 664,00	0,00	41 176,00	1 770 488,00
SEB	4,41%	2024-12-18	0,00	770 880,00	19 800,00	751 080,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	1 980 091,00	0,00	44 000,00	1 936 091,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-12-01	1 820 461,00	0,00	59 044,00	1 761 417,00
SEB	1,33%	2026-10-28	3 086 000,00	0,00	64 000,00	3 022 000,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2033-04-30	1 073 096,00	0,00	54 336,00	1 018 760,00
<b>Summa</b>			<b>10 548 792,00</b>	<b>0,00</b>	<b>288 956,00</b>	<b>10 259 836,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 936 091kr samt SEB's lån om 1 770 488 och 751 080 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	17 874	84 927
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 021	19 596
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>45 895</b>	<b>104 523</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	30 653	98 525
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	866 775	0
Debiterad preliminärskatt	-814 253	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>83 175</b>	<b>98 525</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 650	1 751
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 650</b>	<b>1 751</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna löner	2 529	1 982
Upplupna sociala avgifter	795	0
Upplupna räntekostnader	24 983	20 967
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 246	0
Upplupna elkostnader	14 826	16 322
Upplupna vattenavgifter	36 394	24 001
Upplupna kostnader för renhållning	580	679
Upplupna revisionsarvoden	15 500	14 063
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	408 804	399 484
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>555 657</b>	<b>477 498</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	15 425 700	15 425 700

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut****2024-08-31**      **2023-08-31**

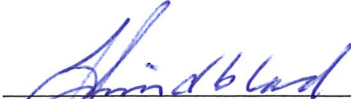
Föreningen har haft en extrastämma 2024-09-02 där man beslutat sig för att anta nya stadgar. Ytterligare en stämma krävs för att beslutet skall vara giltigt.



Styrelsens underskrifter

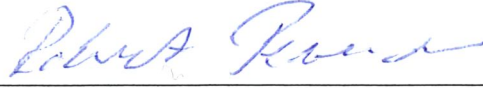
Malmö, 2024-10-31

Ort och datum



---

Jan-Erik Lindblad



---

Robert Persson



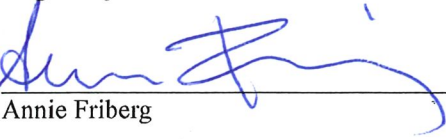
---

Jörgen Petersen



---

Käthe Stådhämmar

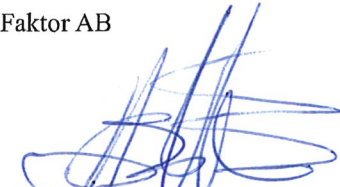


---

Annie Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 november 2024.

Faktor AB



---

xx Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



---

Bo Weirum  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28**  
Org.nr 746001-1054

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 revisionsssed 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.

#### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 revisionsssed 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. Risker 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 Malmöhus 28 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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.





# FAKTOR

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.

## *Revisorans 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, 4 november 2024

Faktor AB



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



## Revisionsammansättning till styrelsen i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28, 746001-1054

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen omfattar bland annat följande kontroller:

- Kontroll av ingående balanser
- Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- Avstämning av tillgångar och skulder
- Granskning av större förändringar i balansräkningen
- Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- Granskning och bedömning av styrelsens förvaltning
- Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vidare omfattar revisionen även granskning av:

- Budget. Budgeterade kostnader bedöms vara rimliga.
- Underhållsplan. Att den är uppdaterad samt att planerade underhåll och genomsnittlig kostnad för tidsperioden bedöms vara rimlig.
- Avgiftsnivå. Föreningens resultat justerat för avskrivningar och underhåll täcker den genomsnittliga underhållskostnaden över tid.
- Samtliga styrelseprotokoll. Dessa bedöms uppfylla kraven för styrelseprotokoll. Bland annat att stora underhåll/investeringar och budget/bokslut behandlas, konstituering av styrelsen sker, nya medlemmar beviljats medlemskap, protokollen är numrerade och justerade.

Vid genomförd granskning har inte noterats någon avvikelse i slutlig, av förvaltaren rättad, årsredovisning eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen. Min bedömning är att styrelsen har skött förvaltningen av föreningen på ett bra sätt och att det föreligger förutsättningar för fortsatt drift ur ett långsiktigt perspektiv.

Ystad den 23 oktober 2024

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgar.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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.

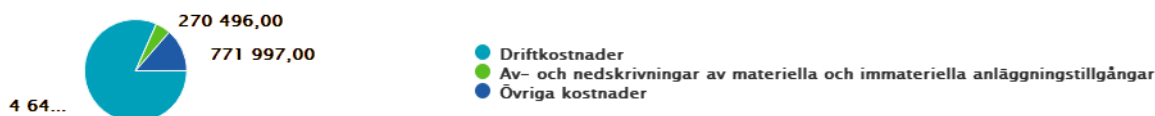
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	4 647 417	5 149 862
Övriga externa kostnader	329 597	274 889
Personalkostnader	272 892	261 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	270 496	270 496
Finansiella poster	169 508	95 352
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 689 909</b>	<b>6 052 369</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2023	2022
Utemiljö extra	33 895	10 275
Rabatt/återbäring från RB	-300	-2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	8 852	627
Serviceavtal	14 149	14 090
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 393	0
Rep bostäder utg för köpta tj	95 311	14 631
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	9 705
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	24 223	35 682
Rep installationer utg för köpta tj	0	8 900
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	39 470	4 856
Rep install utg för köpta tj Värme	34 675	44 774
Rep install utg för köpta tj Ventilation	65 423	102 517
Rep install utg för köpta tj El	64 289	5 044
Rep huskropp utg för köpta tj	0	6 095
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1 199	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	28 923
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	12 380
Rep markytor utg för köpta tj	0	10 430
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	39 927
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	725	0
Försäkringsskador	8 650	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	4 813
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	122 741	117 750
UH huskropp utg för köpta tj	94 665	679 569
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	567 388	475 542
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	48 450	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	52 783	0
Fastighetsel	225 515	233 236
Vatten	406 123	540 323
Sophämtning	7 100	8 816
Extra sophämtning	19 592	7 790
Fastighetsförsäkring	132 227	112 503
Tomträttsavgälder	728 354	728 387
Samfällighetsavgifter	902 568	984 620
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	1 868
Fastighetsskatt	866 775	845 117
Förbrukningsinventarier	0	20 700
Programvaror	3 735	3 696
Förbrukningsmaterial	73 721	37 636
Övriga kostnader för transportmedel	727	639
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 647 417</b>	<b>5 149 862</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	7 536 kr/kvm	7 536 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Extra sophämtning	3	1
Fastighetsel	30	31
Fastighetsförsäkring	18	15
Fastighetsskatt	115	112
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Förbrukningsinventarier	0	3
Förbrukningsmaterial	10	5
Försäkringsskador	1	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Programvaror	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	13	2
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	9	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9	14
Rep install utg för köpta tj Värme	5	6
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	5
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Samfällighetsavgifter	120	131
Serviceavtal	2	2
Sophämtning	1	1
Statuskontroll	0	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Tomträttsavgälder	97	97
UH bostäder utg för köpta tj	0	1
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	13	90
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	75	63
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	6	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	16	16
UH lokaler utg för köpta tj Vitvaror	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0

Utemiljö extra	4	1
Utemiljö grund	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	54	72
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	1	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>616,70</b>	<b>683,37</b>

# RBF Malmöhus 28

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Malmöhus 28 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)

