

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 25
Org nr: 746001-0742

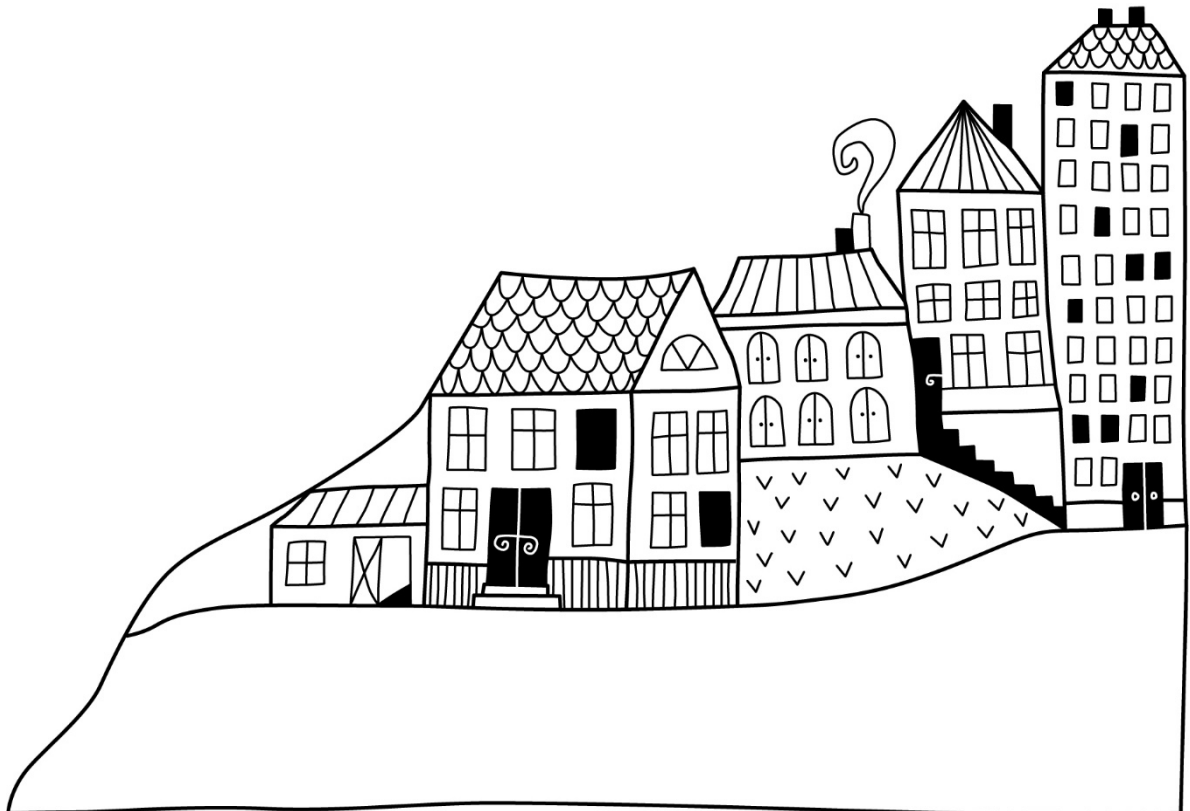


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 25 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.

Årets resultat är sämre än föregående år framförallt på grund av högre kostnader för reparation och underhåll. Även driftkostnader och räntekostnader har ökat vilket resulterat i det sämre resultatet.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 243% till 246%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 297 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Kupletten 1-7 i Malmö kommun med därpå upphörda 282 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974/75.

Fastigheternas adress är Tenorgatan 1-15 & Soprangatan 1-24 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år. För Kupletten 1-3 t.o.m. 2034-12-31 med en årlig avgäld på 373 200 kr och för Kupletten 4-7 t.o.m. 2033-12-31 med en årlig avgäld på 684 360 kr. Total kostnad för tomträtt är 1 057 560 kr årligen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	86
3 rum och kök	116
4 rum och kök	74

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	212
Antal p-platser	91

Total tomtarea	74 154 m ²
Total bostadsarea	20 772 m ²
Total lokalarea	3 624 m ²

Årets taxeringsvärde	235 961 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	235 961 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen 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 utdelningen på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	MLB
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Tele 2
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Bredband	Bahnhof

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 474 tkr och planerat underhåll för 3 079 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som visar en årlig kostnad på 6 810 tkr per år. Beräknad genomsnittlig evig underhållskostnad beräknas till 7 517 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 308 kr/år/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 445 tkr (264 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takreovering	2009	
Loftgångar	2009	
Ventilation	2009	
Renovering av tvättstugor samt utbyte utrustning	2010/2011	
Renovering av hänggrännor	2013	
Fogning loftgångar	2014	
Målning p-platsmarkeringar	2014	
Förebyggande mot råttor på vindar	2015	
Lekplatser, boulebana, landhockey, spolplatta och plattgångar	2015	
Asfalt garage	2015	
Översyn bruksfogar samt luktsanering	2015	
Byte dagvattenbrunn Tenorgatan 13	2016	
Dränering	2016-2019	
Sopstationer	2017-2018	
Fönster-, dörrar- och fasadrenovering	2016-2019	
Fjärrvärmeväxlare	2019	
Injustering vvc system	2019	
Elinstallationer	2019	
Gemensam el	2021 - 2022	
Gårdsombyggnad Soprangatan	2021 - 2022	
Armatyr garage	2022 - 2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	556 750
Installationer	1 211 564
Huskropp utvändigt	879 693
Markytor	150 079
Garage och p-platser	280 536

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Nielsén	Ordförande	2025
Monika Göl	Sekreterare	2025
Håkan Axelsson	Vice ordförande	2026
Leif Jönsson*	Ledamot	2025
Milad Hashemi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Gall	Suppleant	2025
Marie Strid	Suppleant	2025
Yvonne Eklund	Suppleant	2026
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

*under verksamhetsåret har Leif Jönsson avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Angela Roos	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roul Rohlsson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Forozan Yasaei	
Mansoor Movahedi	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 13 protokollförda möten. Underhållsplanen har blivit uppdaterad under början av året. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomin på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 380 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 379 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 13%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 904 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	23 201	20 980	20 029	19 664	18 738
Resultat efter finansiella poster*	-805	1 359	-5 539	-1 912	-1 022
Årets resultat	-805	1 359	-5 539	-1 912	-1 022
Resultat exklusive avskrivningar	2 493	4 916	-1 983	1 617	2 508
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	-3 952	-1 537	-8 262	-4 885	-5 062
Balansomslutning	121 317	122 848	123 241	124 384	126 301
Soliditet %*	-6	-5	-6	-2	0
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år	29	41	22	**	**
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	246	243	177	111	149
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 083	984	939	920	876
Driftkostnader kr/kvm	640	503	737	571	487
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	514	440	446	403	360
Energikostnad kr/kvm*	251	210	186	163	131
Underhållsfond kr/kvm	588	450	257	282	183
Reservering till underhållsfond kr/kvm	264	265	257	267	310
Sparande kr/kvm*	228	264	210	234	230
Ränta kr/kvm	133	114	89	92	95
Skuldsättning kr/kvm*	5 088	5 164	5 237	5 026	5 102
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 976	6 065	6 151	5 903	5 992
Räntekänslighet %*	5,5	6,2	6,5	6,4	6,8

* obligatoriska nyckeltal

**nyckeltal fanns ej tidigare år

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2023/2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på avskrivningar vilka inte är kassaflödespåverkande. Bortser man från de bokföringsmässiga avskrivningarna om 3 297 tkr och ser att föreningen haft ett positivt kassaflöde om 2 178 tkr ser föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtagande positiva ut. Föreningen har även stärkt sina ekonomiska åtaganden genom höjda avgifter med 6% från och med 2025-01-01.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	833 831	17 727 275	10 967 580	-37 402 228	1 359 178
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 359 178	-1 359 178
Reservering underhållsfond			6 445 000	-6 445 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 078 622	3 078 622	
Överföring från uppskrivningsfonden		-454 545		454 545	
Årets resultat					-804 838
Vid årets slut	833 831	17 272 730	14 333 958	-38 954 883	-804 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-36 043 050
Årets resultat	-804 838
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 445 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 078 622
Överföring från uppskrivningsfonden	454 545
Summa	-39 759 721

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 39 759 721**

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	23 200 859	20 979 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	582 395	1 411 250
Summa rörelseintäkter		23 783 254	22 390 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 610 724	-12 261 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 216 470	-2 133 670
Personalkostnader	Not 6	-369 763	-359 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 297 423	-3 556 430
Summa rörelsekostnader		-21 494 380	-18 310 913
Rörelseresultat		2 288 874	4 079 993
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	141 096	59 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 234 808	-2 789 027
Summa finansiella poster		-3 093 712	-2 720 815
Resultat efter finansiella poster		-804 838	1 359 178
Årets resultat		-804 838	1 359 178

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	104 814 986	107 954 443
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 844 621	2 002 586
Summa materiella anläggningstillgångar		106 659 607	109 957 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 13	423 000	423 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		423 000	423 000
Summa anläggningstillgångar		107 082 607	110 380 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 730	-324
Övriga fordringar	Not 15	23 456	39 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 802 580	2 207 401
Summa kortfristiga fordringar		1 834 766	2 246 568
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 399 438	10 221 725
Summa kassa och bank		12 399 438	10 221 725
Summa omsättningstillgångar		14 234 204	12 468 293
Summa tillgångar		121 316 811	122 848 322

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	833 831	833 831
Uppskrivningsfond	17 272 730	17 727 275
Fond för yttre underhåll	14 333 959	10 967 580
Summa bundet eget kapital	32 440 520	29 528 686
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-38 954 883	-37 402 228
Årets resultat	-804 838	1 359 178
Summa fritt eget kapital	-39 759 721	-36 043 049
Summa eget kapital	-7 319 202	-6 514 363
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	99 124 035
Summa långfristiga skulder	79 345 673	99 124 035
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 851 518
Leverantörsskulder	1 035 495	768 844
Övriga skulder	Not 19	40 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 577 879
Summa kortfristiga skulder	49 290 340	30 238 651
Summa eget kapital och skulder	121 316 811	122 848 322

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 288 874	4 079 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 297 423	3 556 430
	5 586 297	7 636 424
Erhållen ränta	141 096	68 212
Erlagd ränta	-3 234 808	-2 679 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 492 585	5 025 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	411 802	-877 809
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 113 267	-64 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 017 653	4 083 135
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 839 940	-1 797 200
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 839 940	-1 797 200
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 177 713	2 285 935
Likvida medel vid årets början	10 221 725	7 935 791
Likvida medel vid årets slut	12 399 438	10 221 725

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	87
Tak, ventilation & loftgångar	Linjär	50
Vattenreningsanläggning	Linjär	20
EB-metod & styr/regler	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Sopstationer	Linjär	25
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Anslutningsavgift IMD el	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	18 787 868	17 010 184
Hyror, garage	901 600	733 360
Hyror, p-platser	202 400	165 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-49 550	-23 415
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 400	-5 318
Bränsleavgifter, bostäder	2 269 944	2 269 944
Elavgifter	1 101 997	829 302
<i>*i årsavgifter ingår kostnader för vatten samt el i gemensamma utrymmen</i>		
Summa nettoomsättning	23 200 859	20 979 657

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	335 016	335 016
Övriga lokalintäkter	5 000	7 500
Övriga avgifter	3 400	3 300
Övriga ersättningar	47 731	58 422
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-33	-10
Erhållna statliga bidrag	0	651 927
Övriga rörelseintäkter	125 436	160 711
Försäkringsersättningar	65 845	194 383
Summa övriga rörelseintäkter	582 395	1 411 250

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Underhåll	-3 078 622	-1 521 969
Reparationer	-1 473 662	-1 239 357
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-529 270	-517 708
Tomträttsavgäld	-981 520	-829 440
Arrendeavgifter	-61 017	-19 400
Försäkringspremier	-437 911	-312 014
Kabel- och digital-TV	-511 399	-513 937
Återbäring från Riksbyggen	2 100	18 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 726	-13 040
Serviceavtal	-348 117	-278 437
Bevakningskostnader	-2 560	-1 236
Snö- och halkbekämpning	-199 268	-62 568
Förbrukningsinventarier	-38 821	-46 523
Fordons- och maskinkostnader	-206 534	-238 006
Vatten	-1 283 787	-1 082 265
Fastighetsel	-1 980 430	-1 934 467
Uppvärmning	-2 859 096	-2 098 318
Sophantering och återvinning	-783 156	-706 005
Förvaltningsarvode drift	-825 927	-865 100
Summa driftskostnader	-15 610 724	-12 261 392

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 954 636	-1 872 977
Lokalkostnader	-4 500	0
Hyra inventarier & verktyg	-9 507	-10 691
IT-kostnader	-3 986	-4 513
Företagsförsäkringar	-1 496	-2 889
Arvode, yrkesrevisor	-29 063	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-115 112	-124 544
Kreditupplysningar	-5 500	-891
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 829	-51 534
Representation	-11 868	-2 590
Kontorsmateriel	-3 473	-2 661
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-244
Medlems- och föreningsavgifter	-11 844	-11 844
Konsultarvoden	-11 764	-858
Bankkostnader	-8 892	-6 456
Övriga externa kostnader	0	-13 478
Summa övriga externa kostnader	-2 216 470	-2 133 670

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Styrelsearvoden	-266 646	-259 997
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 670	-18 575
Sociala kostnader	-76 447	-80 849
Summa personalkostnader	-369 763	-359 421

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-882 581	-882 581
Avskrivning Anslutningsavgifter	-41 951	-41 951
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 214 925	-2 463 800
Avskrivning Maskiner och inventarier	-157 965	-168 098
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 297 423	-3 556 430

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 460
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 460

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	138 814	58 547
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	505	317
Övriga ränteintäkter	1 777	888
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141 096	59 752

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 234 748	-2 787 838
Övriga räntekostnader	-60	-1 189
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 234 808	-2 789 027

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 071 999	28 071 999
Standardförbättringar	94 854 014	94 854 014
Tillkommande standardförbättringar	0	0
Anslutningsavgifter	839 026	839 026
	123 765 039	123 765 039
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 765 039	123 765 039

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 379 070	-10 951 035
Standardförbättringar	-22 074 896	-19 611 096
Anslutningsavgifter	-83 903	-41 951
	-33 537 869	-30 604 082

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-428 036	-428 036
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 214 925	-2 463 801
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-41 951	-41 951
	-2 684 912	-2 933 788

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	20 000 000	20 000 000
Årets uppskrivning	0	0
Ingående nedskrivningar	-2 272 726	-1 818 181
Årets nedskrivningar	-454 545	-454 545
	17 272 729	17 727 273

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

104 814 986	107 954 442
--------------------	--------------------

Byggnader	16 264 893	16 692 929
Standardförbättringar	70 564 193	72 779 118
Uppskrivningar	17 272 728	17 727 273
Anslutningsavgifter	713 172	755 123

Taxeringsvärden

Bostäder	229 000 000	229 000 000
Lokaler	6 961 000	6 961 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	235 961 000	235 961 000
<i>varav byggnader</i>	<i>174 918 000</i>	<i>174 918 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 043 000</i>	<i>61 043 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 285 971	3 285 971
	3 285 971	3 285 971
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 285 971	3 285 971
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 283 385	-1 115 287
	-1 283 385	-1 115 287
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-157 965	-168 099
	-157 965	-168 099
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 441 350	-1 283 385
	-1 441 350	-1 283 385
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 844 621	2 002 586
Varav		
Maskiner och inventarier	1 844 621	2 002 586

Not 13 Andelar i intresseföretag	2024-08-31	2023-08-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	423 000	423 000
Summa andelar i intresseföretag	423 000	423 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 730	-324
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 730	-324
Not 15 Övriga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	14 196	25 758
Skattekonto	9 260	7 483
Andra kortfristiga fordringar	0	6 250
Summa övriga fordringar	23 456	39 491
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna hyresintäkter	243 917	266 340
Förutbetalda försäkringspremier	181 780	156 898
Förutbetalt förvaltningsarvode	660 335	633 967
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 776	62 003
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 155	990
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 358	810 722
Förutbetald tomträttsavgäld	352 520	276 480
Förutbetalda leasingavgifter	15 740	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 802 580	2 207 401
Not 17 Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
SBAB Sparkonto	9 750 000	0
Transaktionskonto	2 649 438	10 221 725
Summa kassa och bank	12 399 438	10 221 725

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	124 135 613	125 975 553
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 287 440	-1 421 518
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 502 500	-25 430 000
Långfristig skuld vid årets slut	79 345 673	99 124 035

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,48%	2024-03-25	18 500 000,00	-18 312 500,00	187 500,00	0,00
SWEDBANK	3,81%	2024-06-19	6 930 000,00	-6 877 500,00	52 500,00	0,00
SWEDBANK	1,68%	2025-03-25	18 625 000,00	0,00	250 000,00	18 375 000,00
SWEDBANK	3,81%**	2025-03-28	0,00	18 312 500,00	62 500,00	18 250 000,00
SWEDBANK	3,58%	2025-06-28	0,00	6 877 500,00	0,00	6 877 500,00
SWEDBANK	2,48%	2026-09-25	6 685 143,00	0,00	166 092,00	6 519 051,00
SWEDBANK	4,08%	2027-02-25	11 476 193,00	0,00	231 844,00	11 244 349,00
SWEDBANK	2,62%	2027-06-23	18 500 000,00	0,00	250 000,00	18 250 000,00
SWEDBANK	2,01%	2028-03-24	18 750 000,00	0,00	250 000,00	18 500 000,00
SWEDBANK	1,21%	2029-04-25	8 300 000,00	0,00	0,00	8 300 000,00
SWEDBANK	1,25%	2030-04-25	18 209 217,00	0,00	389 504,00	17 819 713,00
Summa			125 975 553,00	0,00	1 839 940,00	124 135 613,00

*Senast kända räntesatser

** Lånet ligger med 3-månaders ränteperiod

Under nästa räkenskapsår ska 43 502 500 kr villkorsändras och 1 287 440 kr amorteras varför totalt 44 789 940 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 62 423 896 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 117 698 413 kr.

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	21 418	35 721
Avräkning hyror och avgifter	-240	-240
Clearing	7 124	4 929
Summa övriga skulder	28 302	40 410

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	295 339	269 460
Upplupna driftskostnader	70 200	70 200
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	582 179	17 006
Upplupna elkostnader	172 495	250 671
Upplupna vattenavgifter	217 596	180 377
Upplupna värmekostnader	110 839	55 770
Upplupna kostnader för renhållning	58 418	48 414
Upplupna revisionsarvoden	26 250	21 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 903 286	1 664 106
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 436 603	2 577 879

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	128 763 000	128 763 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har en extrastämma hållts då ordförande avgått 2024-09-30. Vid extrastämman valdes Marcus Grahn till ordförande och Yvonne Eklund till ordinarie ledamot fram tills ordinarie stämma 2025.

Styrelsens underskrifter

Malmö, datum enligt elektronisk underskrift

Marcus Grahn

Yvonne Eklund

Monika Göl

Milad Hashemi

Håkan Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö, datum enligt elektronisk underskrift

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Angela Roos
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534726807

Dokument

Årsredovisning Malmöhus 25 2023-2024 sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-12-19 13:03:24 CET (+0100) av Annie
Friberg (AF)
Färdigställt 2024-12-26 11:43:49 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Marcus Grahn (MG1)
marcus@mhus25.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS GRAHN"
Signerade 2024-12-19 14:42:16 CET (+0100)

Håkan Axelsson (HA)
hakan@mhus25.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Axel Håkan Axelsson"
Signerade 2024-12-22 11:00:32 CET (+0100)

Monika Göl (MG2)
monika@mhus25.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA IRENE GÖL"
Signerade 2024-12-19 16:17:05 CET (+0100)

Milad Hashemi (MH)
Milad.Hashemi@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Milad Hashemi"
Signerade 2024-12-19 15:19:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534726807

Angela Roos (AR)
angelaroos@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANGELA VERONICA ROOS"
Signerade 2024-12-23 16:26:17 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2024-12-26 11:43:49 CET (+0100)

Yvonne Eklund (YE)
yvonne@mhus25.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA YVONNE EKLUND"
Signerade 2024-12-19 20:45:20 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

