

---

# Hållbarhetsredovisning 2023

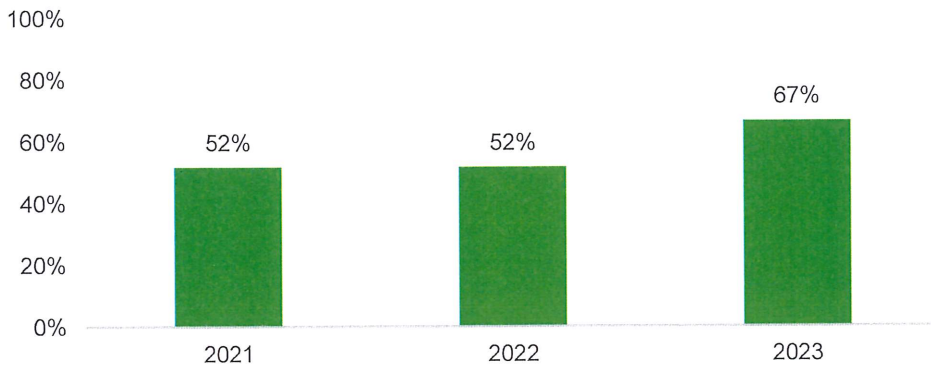
RBF Malmöhus 24 (746001-0601)



## Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Malmöhus 24 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

## Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 67% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

### Energi

- ✓ Infört individuell mätning och debitering av el
- ✓ Infört individuell mätning och debitering av
- ✓ Installerat avluftare och avgasare
- ✓ Sparat energi med AI-teknik
- ✓ Övervakat driften
- Köpt tjänsten Energiförvaltning
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Installerat solceller
- Bytt ut och kontrollerat termostatventiler
- Bytt till el från förnybara källor
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme

### Resor och transport

- ✓ Fått fler att cykla
- Installerat laddstation för elbilar
- Skaffat bilpool

### Återbruk och återvinning

- ✓ Samlat in farligt avfall
- Förbättrat källsorteringsrummet

### Inventering och utbildning

- Gjort en energiplan
- Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen
- ✓ Informerat boende om hållbarhet
- ✓ Utvecklat styrelsen
- Gjort en miljöutredning

### Trygghet och trivsel

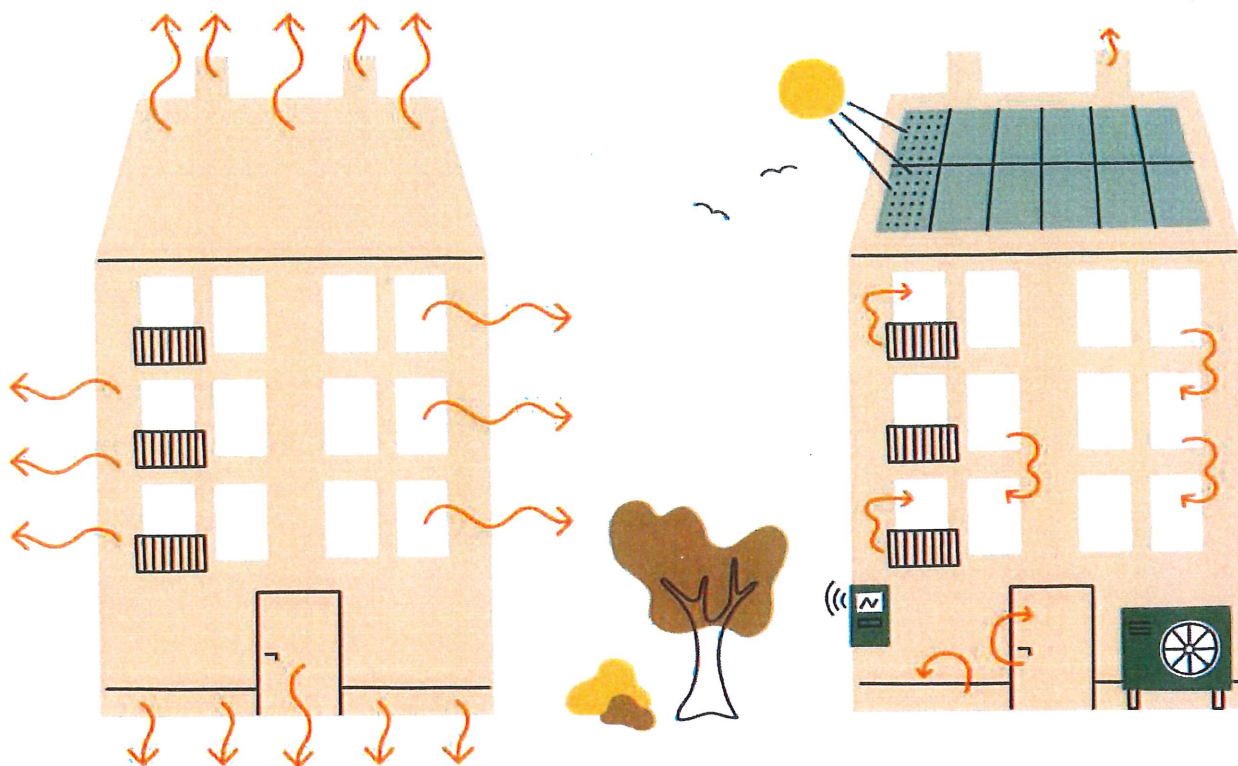
- ✓ Bjudit in till integration
- ✓ Organiserat grannsamverkan
- ✓ Träffats dagtid
- ✓ Välkomnat nya medlemmar
- ✓ Etablerat huskurage

### Grön utemiljö

- ✓ Planterat träd
- ✓ Lämnat kvar lövresten och klippt gräs
- Anlagt gröna tak
- Planterat växter som blommor hela

## Energi

Föreningen köper el från förnybara källor och har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.



## We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



# Styrelsens verksamhetsberättelse 2023–2024

## Styrelse och stämma

Under verksamhetsåret 2023 - 2024 har styrelsen hållit 13 protokollförda möten och arbetsutskottet har hållit 11 protokollförda möten.

Ordinarie årsstämma ägde rum den 5 februari 2024 i Hyllie Folkets Hus i Malmö. På stämman deltog 68 stämmodeltagare med sammanlagt 55 röster.

## Viktiga styrelsebeslut

Under verksamhetsåret har styrelsen:

- tecknat avtal för reliningprojektet med Riksbyggen Ombyggnad
- tecknat förvaltningsavtal med Riksbyggen
- fasat in nytt digitalt felanmälningssystem via Riksbyggen
- bevakat arbetet med råttbekämpning med hjälp av Anticimex
- iordningställt mangelrummet på Tulpangatan 2 till ett motionsrum
- uppdaterat föreningens underhållsplan
- tittat över belysningen i föreningen
- målat socklar
- uppdaterat föreningens policydokument
- utrett brandgator i föreningen
- genomfört besiktning av föreningens fastigheter, gårdar och grönområden
- fortsatt med statuskontroller av lägenheter enligt fastställd plan
- fortsatt med obligatoriska ventilationskontroller (OVK) enligt fastställd plan
- fortsatt med fixartjänst som en del i fastighetsskötarens uppgifter
- genomfört brandsyn av föreningens fastigheter
- haft öppet för medlemmarna på expeditionen tisdag kväll och onsdag eftermiddag
- lämnat information till medlemmarna genom 3 nummer av tidningen FosiedalsNytt samt hemsidan och särskilda informationsblad
- genomfört en tredagars utbildning för styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisor
- ordnat aktiviteter för medlemmarna till exempel Canasta och Tysklandsresa
- sålt föreningens lådcyklar
- ventilation på samtliga låghus är utbytt
- nytt energiavtal med EMC Energi AB
- verkställt stämmobeslut angående bortforsling av stenmanglarna
- utsåg nya gårdsombud
- injustering av elementen i fastigheterna för att spara energi
- bytt grindar till parkeringshusen
- hanterat ärende från Integritetskyddsmyndigheten (IMY)
- arbetat med kommande stadgeändringar utifrån Riksbyggens nya normalstadgar
- samverkat med närområdena gällande trygghet och säkerhet
- deltagit i firandet av Holma 50 år
- tittat över avtal gällande byte av elmätare
- påbörjat byte av miljöhusdörrar

2024-11-19

Styrelsen, RBF Malmöhus nr 24

## Ekonomi och underhåll

Föreningens ekonomi är god och detta beror till en del på styrelsens återhållsamhet med utgifter och långsiktigt arbete med underhållsplaneringen.

Styrelsen har detta verksamhetsår lagt fokus på föreningens yttre. Många småprojekt väntar framöver, för att göra föreningen ännu mer attraktiv. Dessa projekt finansieras till stor del av pengarna från Länsstyrelsen när hissarna byttes ut till handikappvänliga hissar.

Det största projektet, både ekonomiskt och tidsmässigt, är relingprojektet som drog igång januari 2024. Arbetet fortskrider med gott resultat.

Ekonomi är i god balans vid verksamhetsårets slut 2024-08-31. Styrelsen strävar att ligga i framkant när det gäller effektiva, miljömässiga och trygghetsskapande åtgärder.

## Budget, redovisning och årsavgifter

Under verksamhetsåret har följande förändring gjorts av avgifterna:

- Enligt styrelsebeslut den 20 juni 2024 höjs årsavgiften för bostad med tre procent från och med den 1 oktober 2024
- Samtliga övriga avgifter höjdes från och med 1 oktober 2024
- Föreningen använder redovisningssystem K3

## Lägenhetsöverlåtelse

I jämförelse med föregående verksamhetsår har antalet lägenhetsöverlåtelse, som fastställt av styrelsen, minskat. (Överlåtelse i form av gåva, arv eller bodelning är inte medräknade.) De 27 överlåtelse motsvarar 5 procent av föreningens 540 lägenheter. Vanligtvis brukar föreningen få en sammanställning från Riksbyggen med överlåtelse inför styrelsemötena, detta har under verksamhetsåret inte fungerat fullt ut därav det låga antalet lägenhetsöverlåtelse.

Antal sålda lägenheter 2023 – 2024	26 st
Total lägenhetsarea 2023 – 2024	1799,5 m <sup>2</sup>
Total köpesumma 2023 – 2024	24 743 500 kr

## Prisutveckling

Priserna för de olika lägenheter varierar naturligtvis beroende på lägenheternas storlek och standard. Styrelsens målmedvetna arbete med underhåll, utveckling, trygghet, hållbarhet och skötsel har bidragit till ett relativt stabilt värde av våra lägenheter.

## Andrahandsuthyrningar

Vid verksamhetsårets slut den 31 augusti 2024 var bara ett fåtal lägenheter uthyrda i andra hand. Styrelsen har börjat se ett ökat intresse att hyra ut sin bostad i andra hand. En del bostäder hyrs ut olovligen. Styrelsen arbetar aktivt för att motverka detta och har en restriktiv hållning till andrahandsuthyrningar för att inte tappa kontrollen över vilka som bor i föreningen.

2024-11-19

Styrelsen, RBF Malmöhus nr 24

## **Kompetensutveckling**

För utbildning, studiebesök och kompetensutveckling har följande genomförts:

- Styrelsen har genomfört en tredagars utbildning om fastighetsunderhåll, juridik, miljö och ekonomi
- Ett antal styrelseledamöter har deltagit i tematräffar och studiemöten som anordnats av Riksbyggen Intresseförening
- Några styrelseledamöter har gjort studiebesök hos leverantörer

## **Trivselgruppen och studieorganisationen**

På grund av ett svalt intresse hos medlemmar har styrelsens trivselgrupp och studieorganisatör endast anordnat begränsade aktiviteter som innefattat bussresa till Tyskland och Canasta. För att öka trivseln i området har trivselgruppen kontinuerligt möten med de nya gårdsombuden.

## **Miljö**

Styrelsens arbete med Miljöledningssystemet har fortsatt under året.

- Miljöpärmerna hålls uppdaterade
- Underhållsarbeten har genomförts med beaktande av miljö- och hållbarhetsaspekter
- Solcellssatsningen var en medveten satsning för att minska miljöpåverkan

## **Framtidsutveckling**

Föreningens framtid ser bra ut för de närmaste åren. Byggnader och grönområden är i gott skick i förhållande till sin ålder. Genomförda, pågående och beslutade underhållsarbeten innebär lyft för hela föreningen beträffande miljö, trygghet, trivsel, ekonomi och fastighetsvärde. Styrelsen arbetar allmänt för att så långt det är möjligt hålla avgifterna på en rimlig nivå utan att äventyra det trygga boendet, föreningens ekonomi eller underhållsbehov.

Styrelsen har påbörjat det stora underhållsarbetet med reliningprojektet. Nästa stora projekt som drar i gång nästa verksamhetsår är byte av elmätarna. Ett annat stort kommande underhållsarbete gäller det ålderstigna passagesystemet. Sammanfattningsvis står föreningen och styrelsen mitt i några stora och synnerligen krävande underhållsarbeten som måste koordineras och sjösättas under de kommande verksamhetsåren.

Föreningens läge nära Öresundsbron, Hyllie Station samt Triangeln gör våra bostäder attraktiva för många målgrupper. Prisutvecklingen för våra bostäder har varit mycket positiv under flera år. Den fortsatta utvecklingen av Hyllievångsområdet kan bidra till att göra bostadsrättsföreningen än mer attraktiv med stabila lägenhetspriser. Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med MKB och Riksbyggen centralt presenterat omfattande planer för nybyggnation av lägenheter och utbyggnad av infrastruktur samt kultur- och fritidsinstitutioner i området Holma-Fosiedal. Styrelsen kommer att nogsamt bevaka kommunens planering och utförande för att kunna tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen.

Styrelsen kommer att fortsätta med att arbeta aktivt för en god boendemiljö, som motsvarar de hållbarhetskrav som man kan ställa på ett modernt, trivsamt och tryggt bostadsområde.

2024-11-19

Styrelsen, RBF Malmöhus nr 24

# Årsredovisning

RBF Malmöhus 24  
Org. nr: 746001-0601

2023-09-01 – 2024-08-31







---

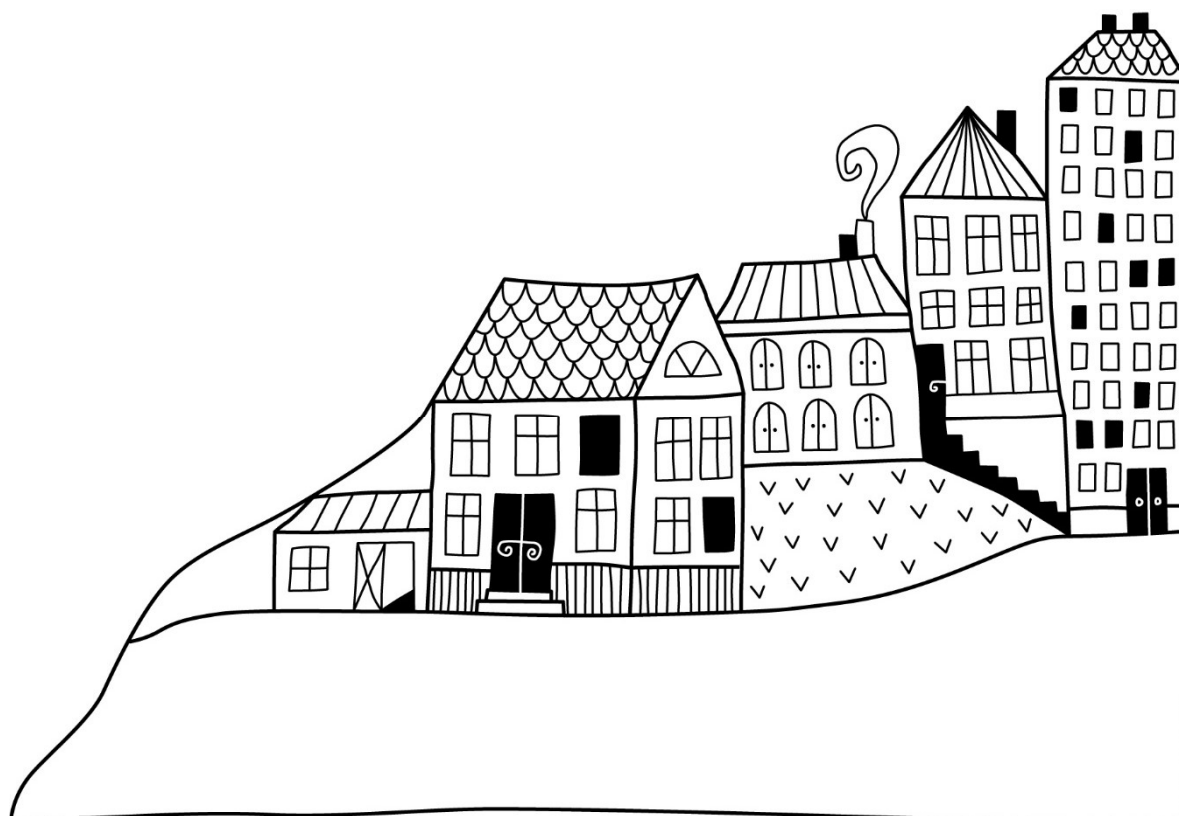
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Styrelsens ord

Revisionsberättelse



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 24 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 har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30.

Årets resultat är något sämre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader samt högre räntekostnader. Under året har föreningen investerat i hissbyte samt påbörjat med reliningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 107% till 86%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 246% till 273%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 546 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 902 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Gräsklipparen 1–4, Skottkärran 1–5, Kantskäraren, Sekatören samt Hyllie 165:74-75 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 540 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam. styrelseförsäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsökringen

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 2 035 368 kr. Nytt avtal fr.o.m. 2025-01-01 på ca 2,8 Mkr per år.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kokvrå	192
3 rum och kök	254
4 rum och kök	78
<b>Summa</b>	<b>540</b>

Total tomtarea 52 284 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 39 134 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 438 310 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 438 310 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 640 tkr och planerat underhåll för 2 350 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 763 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 13 452 tkr (172 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 23 kr/m<sup>2</sup>.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har individuell mätning och debitering av varm & kallvatten samt el och tvättstugebokning.
- Föreningen har installerat värmeåtervinning, injusterat värmen samt bytt ut värmekulvertarna för fjärrvärme, vilket påverkar värmeförbrukningen positivt.
- Föreningen har installerat solceller på samtliga höghus av sina fastigheter, vilket är bra både för miljön samt föreningens ekonomi.

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

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2012	Renovering trapphus, låghus; Individuell mätning av el, varm-och kallvatten samt tvättstugebokning
Underhåll	2013	Injustering av värmesystem
Underhåll	2014	Kanalrensning
Underhåll	2015	Lekplatser; Kall & Varmvattenstammar
Underhåll	2016	Ombyggnad av stuprör & takrännor, fasad; Fasadrenovering låghus; Utbyte armaturer i tvättstugor, samtliga trappor; Installation av gårdsbelysning; Serverrum; Fjärrvärmekulvertar
Underhåll	2017	Fasadrenovering, höghus
Underhåll/investering	2016–2017	Solceller & byte takpapp, Tulpangatan 8
Underhåll	2017–2018	Fasadrenovering, höghus
Investering	2017–2018–2019	Solceller & byte takpapp på Hyacintgatan hög hus
Underhåll	2018	El, värme, rabatter
Underhåll	2019	Värme, kameraövervakning
Underhåll	2019	Cykelskjul och rabatter
Investering	2020/2021/2023	Solceller & byte takpapp Tulpangatan 2-4-6
Underhåll	2020/2021	Tvättstuga utrusning, el-central, cykelskjul, rabatter, gårdsombyggnad mm
Underhåll	2021/2022/2023	Gemensamma utrymmen; Installationer (spolning, värmestammar till lght); Markytor (cykelskjul, gårdsbyggnad); Löpande byte av tvättstugeutrustning
Investering	2021/2022	Fönster och dörrbyte inom balkongerna
Investering	2022/2023/2024	Byte av samtliga hissar
Underhåll	2022/2023	Löpande byte av tvättstugeutrustning

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	691 631
Installationer	868 320
Huskropp utvändigt	15 375
Markytor	235 150
Garage och p-platser	366 000
Övrigt	173 750

**Planerat underhåll/investeringar**

**År**

Fortsatt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare efter behov	2023/2024
Fortsatt med relining av avloppsstammar	2024/2025



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Peter Arvebro-Sjöö	Ordförande	2025
Igballe Brahim	Ledamot	2025
Sehada Pupovic	Ledamot	2026
Florence Mensah	Ledamot	2025
Gabriela Bocica	Ledamot	2025
Malin Gräns	Ledamot	2025
Roger Wocki	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karl Erik Calling	Suppleant	2025
Ulf Linus Jensen	Suppleant	2025
Hamed Rasully	Suppleant	2025
Jeton Rexhepaj	Suppleant	2025
Jan Rydberg	Suppleant	Avgått april 2024
Merite Seferi	Suppleant	2025
Johan Persson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	
Carlos Gonzalez	Förtroendevald revisor	

## Valberedning

Linda Sjöö	Sammanställande
Lamberto Boncompagni	
Valdet Brahim	

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 674 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 48 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 670 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 44 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 51 st.)

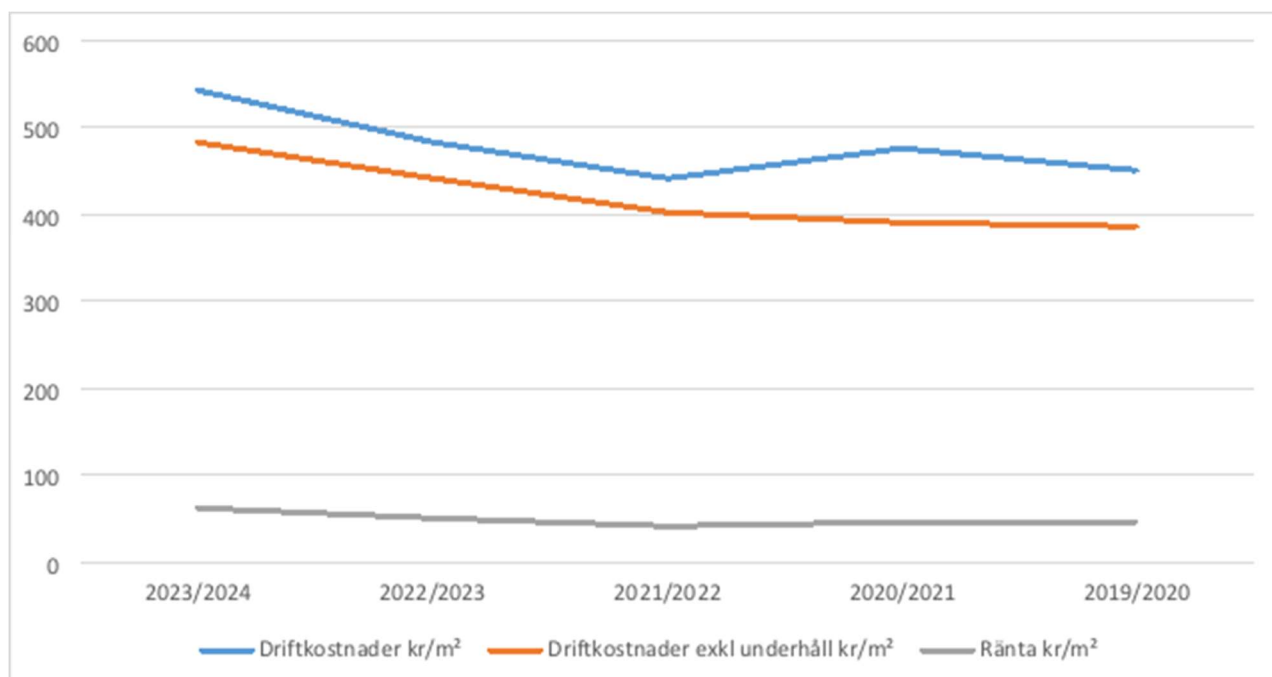
## Flerårsöversikt

(förklaring på nästa sida)

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	39 114	37 210	35 477	33 541	33 712
Rörelsens intäkter	41 531	40 630	37 842	36 944	35 608
Resultat efter finansiella poster*	7 357	8 981	6 180	4 958	3 834
Årets resultat	7 357	8 981	6 180	4 958	3 834
Resultat exkl avskrivningar	10 992	12 668	9 232	8 007	6 883
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	9 139	10 882	5 232	4 007	-6 714
Balansomslutning	137 993	120 871	114 130	109 044	81 863
Årets kassaflöde	9 137	828	-5 755	5 802	469
Soliditet %*	17	13	6	1	-5
Likviditet %	86	107	43	96	208
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	94	91	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	994	948	908	858	863
Driftkostnader kr/kvm	542	483	441	475	450
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	482	440	401	391	387
Energikostnad kr/kvm*	241	213	171	159	165
Underhållsfond kr/kvm	904	919	916	854	836
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	46	102	102	347
Sparande kr/kvm*	339	367	276	289	240
Ränta kr/kvm	61	49	42	46	46
Skuldsättning kr/kvm*	2 740	2 552	2 604	2 656	2 061
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 740	2 552	2 604	2 656	2 061
Räntekänslighet %*	2,8	2,7	2,9	3,1	2,4

\* 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 275 746	43 972	0	35 947 092	-31 024 530	8 980 563
Disposition enl. årsstämmobeslut					8 980 563	-8 980 563
Reservering underhållsfond				1 763 000	-1 763 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 350 226	2 350 226	
Årets resultat						7 356 852
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 275 746</b>	<b>43 972</b>	<b>0</b>	<b>35 359 866</b>	<b>-21 456 741</b>	<b>7 356 852</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-22 043 967
Årets resultat	7 356 852
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 763 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 350 226
<b>Summa</b>	<b>-14 099 889</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 14 099 889**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	39 113 554	37 210 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 417 815	3 419 451
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>41 531 369</b>	<b>40 629 508</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-21 057 533	-18 675 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 929 005	-6 784 707
Personalkostnader	Not 6	-625 607	-752 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 545 643	-3 687 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 157 788</b>	<b>-29 900 228</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 373 581</b>	<b>10 729 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	16 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	356 619	168 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 373 348	-1 932 984
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 016 729</b>	<b>-1 748 717</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 356 852</b>	<b>8 980 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 356 852</b>	<b>8 980 563</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	90 394 042	85 805 880
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	13 198 360	13 862 156
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	9 787 047	4 452 071
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 379 449</b>	<b>104 120 107</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	810 000	810 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>810 000</b>	<b>810 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 189 449</b>	<b>104 930 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	76 357	381
Övriga fordringar	Not 16	103 120	242 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 749 896	2 961 124
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 929 373</b>	<b>3 204 105</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	21 873 864	12 737 155
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 873 864</b>	<b>12 737 155</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 803 237</b>	<b>15 941 260</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>137 992 686</b>	<b>120 871 367</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 319 718	2 319 718	
Fond för yttre underhåll	35 359 866	35 947 092	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>37 679 584</strong>	<strong>38 266 810</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-21 456 741	-31 024 530	
Årets resultat	7 356 852	8 980 563	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-14 099 889</strong>	<strong>-22 043 967</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>23 579 695</strong>	<strong>16 222 843</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	86 753 705	89 724 105
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>86 753 705</strong>	<strong>89 724 105</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 454 219	10 139 027
Leverantörsskulder	Not 20	2 488 237	358 074
Skatteskulder	Not 21	67 902	45 762
Övriga skulder	Not 22	393 333	224 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 255 595	4 157 329
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>27 659 286</strong>	<strong>14 924 419</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>137 992 686</strong>	<strong>120 871 367</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	9 373 581	10 729 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 545 643	3 687 686
	<strong>12 919 223</strong>	<strong>14 416 966</strong>
Erhållen ränta	200 395	102 103
Erlagd ränta	-2 433 341	-1 918 870
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>10 686 277</strong>	<strong>12 600 199</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 430 957	-1 870 441
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 479 668	-203 370
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>14 596 902</strong>	<strong>10 526 388</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-7 470 009	-3 687 500
Investeringar i inventarier	0	-2 462 250
Investeringar i pågående byggnation	-5 334 976	-1 523 944
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-12 804 985</strong>	<strong>-7 673 694</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-4 655 208	-2 049 600
Upptagna lån	12 000 000	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>7 344 792</strong>	<strong>-2 049 600</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	9 136 709	828 092
Likvida medel vid årets början	12 737 155	11 909 063
Likvida medel vid årets slut	21 873 864	12 737 155

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Fasader (höghus) & fönster 1998	Linjär	50
Tvättstugor 1990	Linjär	40
Miljöhus 2007	Linjär	40
Entréer, skalskydd, postboxar (höghus) 2008	Linjär	20
Dörrstängare 2010/11	Linjär	10
Ombyggnad, förbättring garage 2011	Linjär	20
Kulvertbyte 2011	Linjär	30
Grillrör 2011	Linjär	10
Nya värmecentraler	Linjär	20
Ny styr-reglerutrustning	Linjär	20
Lekplatser	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Solceller	Linjär	25
Hissar	Linjär	40

Markvärdet 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*	31 430 506	29 422 615
Hyror, förråd mm	627 742	541 809
Hyror, lokaler	138 371	136 371
Hyror, garage	683 760	652 799
Hyror, p-platser	31 744	30 060
Hyror, övriga	123 111	118 516
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 091	-28 973
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-4 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 396	-12 257
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-45 000	-45 000
Bränsleavgifter, bostäder	3 963 672	3 964 400
Vattenavgifter	1 053 254	1 203 841
Elavgifter	1 148 481	1 230 016
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>39 113 554</b>	<b>37 210 057</b>

\*Kallhyra.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	1 296 200	1 296 400
Övriga intäkter (tvättstuga bokning)	153 612	131 307
Övriga avgifter	3 260	425
Övriga ersättningar*	91 234	103 331
Fakturerade kostnader	78 700	-4 117
Övriga sidointäkter	56 181	294
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-14
Erhållna statliga bidrag	0	1 380 423
Övriga rörelseintäkter (bla. APCOA)	268 921	222 107
Försäkringsersättningar	469 710	289 295
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 417 815</b>	<b>3 419 451</b>

\*Avser pant-och överlåtelseintäkter.



## Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-2 350 226	-1 682 030
Reparationer	-2 640 184	-1 575 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-983 300	-961 160
Tomträttsavgäld	-2 035 501	-2 035 368
Försäkringspremier	-677 474	-576 868
Kabel- och digital-TV	-940 494	-842 415
Återbäring från Riksbyggen	6 200	53 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 721	-20 341
Serviceavtal	-958 219	-1 207 240
Obligatoriska besiktningar	-15 366	-581 827
Bevakningskostnader	-6 580	0
Snö- och halkbekämpning	-321 152	-251 157
Statuskontroll	-16 519	0
Förbrukningsinventarier	-65 094	-44 619
Fordons- och maskinkostnader	-113 850	-27 625
Vatten	-2 028 471	-1 902 785
Fastighetsel	-4 133 969	-3 923 866
Uppvärmning	-3 250 619	-2 497 025
Sophantering och återvinning	-485 606	-545 774
Förvaltningsarvode drift*	-18 388	-52 779
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-21 057 533</b>	<b>-18 675 794</b>

\*Avser fastighetsskötsel



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Fritidsmedel	-28 775	-138 155
Förvaltningsarvode administration	-6 181 907	-5 903 571
Lokalkostnader	-112 601	-83 560
Resekostnader	-4 622	-4 401
IT-kostnader	-63 590	-41 770
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-28 125
Övriga förvaltningskostnader	-75 952	-122 719
Kreditupplysningar	-25 612	-21 672
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-89 277	-96 947
Representation	-26 475	-7 461
Kontorsmateriel	-99 707	-128 605
Telefon och porto	-3 519	-7 155
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-963	-3 738
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 260
Medlems- och föreningsavgifter	-22 680	-22 680
Konsultarvoden	-6 750	-32 588
Bankkostnader	-18 825	-12 008
Advokat och rättegångskostnader	-140 500	-79 963
Övriga externa kostnader	0	-48 330
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-6 929 005</b>	<b>-6 784 707</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelse ersättningar	-150 136	-221 760
Styrelsearvoden	-139 975	-137 875
Sammanträdesarvoden	-29 000	-34 450
Övriga ersättningar	-27 335	-17 612
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 150	-72 922
Övriga kostnadsersättningar/utbildningar	-21 625	-30 446
Pensionskostnader	-6 408	-9 464
Övriga personalkostnader	-105 215	-96 927
Sociala kostnader	-96 763	-130 585
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-625 607</b>	<b>-752 041</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 531 799	-2 739 924
Avskrivning Markanläggningar	-198 107	-198 107
Avskrivning Markinventarier	-151 942	-151 942
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 474	-38 674
Avskrivning Installationer	-649 321	-559 039
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 545 643</b>	<b>-3 687 686</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	0	16 200
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>16 200</b>

\*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	5 965	30 140
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	335 485	127 444
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	2 008	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9 767	8 762
Övriga ränteintäkter	3 394	1 721
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>356 619</b>	<b>168 067</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 372 905	-1 932 845
Övriga räntekostnader	-443	-139
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 373 348</b>	<b>-1 932 984</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	141 509 613	137 822 113
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	7 924 281	7 924 281
Markinventarier	1 519 418	1 519 418
	<b>150 953 312</b>	<b>147 265 812</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	7 470 009	3 687 500
	<b>7 470 009</b>	<b>3 687 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>158 423 321</b>	<b>150 953 312</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-30 558 629	-27 818 704
Tillkommande utgifter	-32 977 053	-32 977 053
Markanläggningar	-396 214	-198 107
Markinventarier	-1 215 536	-1 063 594
	<b>-65 147 432</b>	<b>-62 057 458</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 531 799	-2 739 924
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-198 107	-198 107
Årets avskrivning markinventarier	-151 942	-151 942
	<b>-2 881 848</b>	<b>-3 089 973</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-68 029 280</b>	<b>-65 147 431</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>90 394 041</b>	<b>85 805 880</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	86 403 088	81 662 985
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	3 839 013	3 839 013
Markinventarier	151 940	303 882
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	428 000 000	428 000 000
Lokaler	10 310 000	10 310 000
	<b>438 310 000</b>	<b>438 310 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>323 510 000</i>	<i>323 510 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 800 000</i>	<i>114 800 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	4 209 349	4 209 349
Installationer	16 233 032	13 770 782
	<b>20 442 381</b>	<b>17 980 131</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	2 462 250
	<b>0</b>	<b>2 462 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 442 381</b>	<b>20 442 381</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-4 194 876	-4 156 202
Installationer	-2 385 350	-1 826 312
	<b>-6 580 226</b>	<b>-5 982 514</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-14 473	-38 674
Installationer	-649 322	-559 038
	<b>-663 795</b>	<b>-597 712</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-4 209 349	-4 156 202
Installationer	-3 034 671	-2 385 349
	<b>-7 244 020</b>	<b>-6 541 551</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 198 360</b>	<b>13 862 155</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	14 473
Installationer	13 198 360	13 847 682

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-08-31	2023-08-31
Årets början	4 452 071	2 953 125
Årets anskaffningar	12 804 985	8 648 696
Årets omklassificering	-7 470 009	-7 149 750
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 787 047</b>	<b>4 452 071</b>

*\*Avser pågående arbete relining***Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar*	810 000	810 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>810 000</b>	<b>810 000</b>

*\*1620 andelar á 500 kr stycket i Intresseföreningen*

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-2 343	381
Kundfordringar	78 700	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>76 357</b>	<b>381</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skattekonto	103 120	242 600
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>103 120</b>	<b>242 600</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	258 018	101 793
Förutbetalda försäkringspremier	239 049	199 375
Förutbetalt förvaltningsarvode	495 833	497 819
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 673	76 383
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 407 298
Förutbetald tomträttsavgäld	678 323	678 456
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 749 896</b>	<b>2 961 124</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Bankmedel SBAB	13 082 948	6 874 396
Transaktionskonto Swedbank	8 790 917	5 862 759
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>21 873 864</b>	<b>12 737 155</b>



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	107 207 924	99 863 132
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 839 419	-8 439 427
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 614 800	-1 699 600
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>86 753 705</b>	<b>89 724 105</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,99%	2023-12-28	2 585 608,00	0,00	2 585 608,00	0,00
SWEDBANK	3,84%	2025-02-28	5 853 819,00	0,00	250 000,00	5 603 819,00
SBAB	2,04%	2025-06-26	13 560 400,00	0,00	324 800,00	13 235 600,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	9 236 769,00	0,00	200 000,00	9 036 769,00
SWEDBANK	3,77%	2026-01-23	0,00	12 000 000,00	120 000,00	11 880 000,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-23	13 722 800,00	0,00	324 800,00	13 398 000,00
SWEDBANK	1,02%	2026-08-25	10 200 000,00	0,00	400 000,00	9 800 000,00
SWEDBANK	4,16%	2028-08-25	4 268 736,00	0,00	100 000,00	4 168 736,00
SWEDBANK	3,49%	2029-11-23	16 060 000,00	0,00	100 000,00	15 960 000,00
SBAB	1,17%	2030-02-04	24 375 000,00	0,00	250 000,00	24 125 000,00
<b>Summa</b>			<b>99 863 132,00</b>	<b>12 000 000,00</b>	<b>4 655 208,00</b>	<b>107 207 924,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 614 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024–2025 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men 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.*

*Av den långfristiga skulden förfaller 48 283 505 kr till betalning mellan 2–5 år och 40 085 000 kr efter 5 år, efter balansdagen.*

## Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	2 488 237	358 074
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 488 237</b>	<b>358 074</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	67 902	45 762
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>67 902</b>	<b>45 762</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Mottagna depositioner	54 500	54 500
Skuld för moms	195 614	49 960
Skuld sociala avgifter och skatter	56 350	49 643
Clearing	86 870	70 124
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>393 333</b>	<b>224 227</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	59 710	119 703
Upplupna elkostnader	216 676	232 631
Upplupna vattenavgifter	514 792	492 805
Upplupna värmekostnader	132 211	118 724
Upplupna kostnader för renhållning	51 678	115 311
Upplupna revisionsarvoden	26 625	26 000
Upplupna styrelsearvoden	89 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 164 403	3 052 154
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 255 595</b>	<b>4 157 329</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	134 135 900	134 135 900

**Not 25 Eventualförpliktelser**

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

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

\_\_\_\_\_

Peter Arvebro-Sjöo  
ordförande

\_\_\_\_\_

Igballe Brahim

\_\_\_\_\_

Malin Gräns

\_\_\_\_\_

Florence Mensah

\_\_\_\_\_

Shada Pupovic

\_\_\_\_\_

Gabriela Bocica

\_\_\_\_\_

Roger Wocki

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_

Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_

Carlos Gonzalez  
Förtroendevald revisor







# Verifikat

Transaktion 09222115557536228739

## Dokument

ÅR 2024-08-31 Brf Malmöhus 24\_ver5.1  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2025-01-10 09:06:10 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)  
Färdigställt 2025-01-13 10:13:14 CET (+0100)

## Initierare

Danche Blagojevic (DB)  
Riksbyggen  
danche.blagojevic@riksbyggen.se

## Signerare

Peter Arvebro-Sjöo (PA)  
Brf Malmöhus 24  
peter.arvebro@fosiedal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER ARVEBRO-SJÖÖ"  
Signerade 2025-01-10 09:13:12 CET (+0100)

Florence Mensah (FM)  
Brf Malmöhus 24  
florence.mensah@fosiedal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FLORENCE ATAA AFRIYIE MENSAH"  
Signerade 2025-01-10 17:40:21 CET (+0100)

Gabriela Bocica (GB)  
Brf Malmöhus 24  
gabriela.bocica@fosiedal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DUMITRITA GABRIELA BOCICA"  
Signerade 2025-01-10 14:42:39 CET (+0100)

Igballe Brahim (IB)  
Brf Malmöhus 24  
iggestyrelsenrb24@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"IGBALLE BRAHIMI"  
Signerade 2025-01-10 10:06:00 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557536228739

Malin Gräns (MG)  
Brf Malmöhus 24  
malin.grans@fosiedal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN GRÄNS"  
Signerade 2025-01-12 22:08:39 CET (+0100)

Sehada Pupovic (SP)  
Brf Malmöhus 24  
sehada.pupovic@fosiedal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SEHADA PUPOVIC"  
Signerade 2025-01-10 14:25:52 CET (+0100)

Roger Wocki (RW)  
Riksbyggen  
roger.wocki@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROGER WOCKI"  
Signerade 2025-01-10 12:23:04 CET (+0100)

Carlos Gonzalez Ramos (CGR)  
Brf Malmöhus 24  
carlos\_malmoe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARLOS HERNAN GONZALEZ RAMOS"  
Signerade 2025-01-10 09:58:52 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS NILSSON"  
Signerade 2025-01-13 10:13:14 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557536228739

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>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 24, org.nr 7460101-0601

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 24 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 året 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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. 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 24 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 uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **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 trygghande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 dag som framgår av elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor

Carlos Gonzalez  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557536228817

## Dokument

Revisionsberättelse RÅ 23\_24 - Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Malmöhus 24  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-01-10 09:09:11 CET (+0100) av Danche  
Blagojevic (DB)  
Färdigställt 2025-01-13 10:12:50 CET (+0100)

## Initierare

Danche Blagojevic (DB)  
Riksbyggen  
danche.blagojevic@riksbyggen.se

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS NILSSON"  
Signerade 2025-01-13 10:12:50 CET (+0100)

Carlos Gonzalez Ramos (CGR)  
Brf Malmöhus 24  
carlos\_malmoe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARLOS HERNAN GONZALEZ RAMOS"  
Signerade 2025-01-10 09:58:00 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>

