

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 16
Org nr: 746000-8258



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 16
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Ett av lånen kommer att återbetalas i sin helhet och det andra lånet sätts om under kommande räkenskapsår.

I resultatet ingår avskrivningar med 845 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 389 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. 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. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 670 tkr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
Rum och kök		
2	46	
3	98	
4	24	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	38	
Garageplatser	168	

Area:

Total tomtarea	22 435 m ²
Total bostadsarea	13 461 m ²
Total lokalarea	1 119 m ²
Total garagearea	4 000 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	144 374 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 374 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Bredband	Ownit
Kabel-TV	Telenor

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 806 tkr och planerat underhåll för 749 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt årlig underhållskostnad på 4 237 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 237 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Garage och parkeringsplatser	2013	
Staketinhägnad	2014	
Tvättmaskiner	2015	
Markytor	2015	
Allmänna installationer	2015	
El och sanitet	2016	
Markytor och garage	2016-2017	
Golv	2018	
Ventilation	2018	
Portar och dörrar	2018	
Markytor	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Installationer	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Markytor	2019	
Garage och P-platser	2019	
Byte av golvbrunnar	2021	
Underhållspolning, rensning frånluft	2021	
Byte dörr till expeditionen	2021	
Markytor, dräneringsarbete, uppsättning staket	2021	
Garage och p-platser, skydd för styrning	2021	
Byte golvbrunnar	2022	
Filterbyte	2022	
Byte golvbrunnar	2023	
Byte tvättmaskin	2023	
Filterbyte	2023	
Byte fjädrar garageport	2023	
Markytor - staket, lekplats, konstgräsplan	2023	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Tvättstuga – byte tvättmaskiner och torkskåp	284 680
Installationer – undercentral, filterbyte, underhållspolning	100 493
Landgång på tak	106 687
Dörrar till skyddsrum	86 475
Markytor – markytor bakom miljöhus	170 550



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Calmstedt	Ordförande	2026
Tommy Hassel	Sekreterare	2025
Arne Wissing	Vice ordförande	2025
Anna Lindström	Ledamot	2025
Maria Milesen	Ledamot	2026
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Tantoula	Suppleant	2025
Uno Nilsson	Suppleant	2026
Gregor Lavant	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Amra Hajdarevic	Föreningsvald revisor	2025

Suppleant revisorer	
Vakant	Suppleant föreningsvald revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Ohlson (sammanställande)	2025
Behrouz Rahimi	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året antagit nya stadgar. Registrering av de nya stadgarna gjordes hos Bolagsverket 2024-11-14.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 662 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 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	12 397	11 693	11 462	11 423	11 618
Rörelsens intäkter	12 725	12 578	11 668	11 595	13 125
Resultat efter finansiella poster*	545	699	1 620	1 246	-4 118
Årets resultat	545	699	1 620	1 246	-4 118
Resultat exkl avskrivningar	1 389	1 544	2 465	2 091	-3 236
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 848	-2 432	-1 334	-1 545	-6 341
Balansomslutning	23 030	23 500	23 272	22 489	21 718
Årets kassaflöde	366	2 570	-305	1 988	-5 551
Soliditet %*	-38	-39	-43	-51	-59
Likviditet %	42	88	45	25	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	86	91	91	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	804	788	786	788
Driftkostnader kr/kvm	433	432	338	368	712
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	392	383	336	319	306
Energikostnad kr/kvm*	214	213	171	157	161
Underhållsfond kr/kvm	1 264	1 036	871	669	521
Reservering till underhållsfond kr/kvm	228	214	204	196	167
Sparande kr/kvm*	115	132	134	161	232
Ränta kr/kvm	40	33	30	25	25
Skuldsättning kr/kvm*	1 567	1 606	1 650	1 695	1 739
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 162	2 227	2 289	2 351	2 413
Räntekänslighet %*	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1

* 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 110 928	19 256 903	-30 305 638	699 241
Disposition enl. årsstämmobeslut			699 241	-699 241
Reservering underhållsfond		4 237 000	-4 237 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-748 845	748 845	
Årets resultat				544 700
Vid årets slut	1 110 928	22 745 058	-33 094 552	544 700

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 606 398
Årets resultat	544 700
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 237 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	748 845
Summa	-32 549 853

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 32 549 853

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 397 251	11 692 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	328 231	885 505
Summa rörelseintäkter		12 725 482	12 578 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 023 719	-8 007 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-756 424	-646 594
Personalkostnader	Not 6	-1 934 914	-1 872 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-844 543	-844 543
Summa rörelsekostnader		-11 559 600	-11 371 392
Rörelseresultat		1 165 882	1 206 725
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	132 243	118 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-753 425	-630 696
Summa finansiella poster		-621 182	-507 485
Resultat efter finansiella poster		544 700	699 241
Årets resultat		544 700	699 241



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 580 958	15 425 501
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 580 958	15 425 501
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	252 000	252 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 000	252 000
Summa anläggningstillgångar		14 832 958	15 677 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	89 028	68 338
Övriga fordringar	Not 15	404 146	426 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	888 395	876 664
Summa kortfristiga fordringar		1 381 569	1 371 915
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	3 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 815 932	4 450 130
Summa kassa och bank		3 815 932	4 450 130
Summa omsättningstillgångar		8 197 501	7 822 045
Summa tillgångar		23 030 459	23 499 546



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 110 928	1 110 928
Fond för yttre underhåll		22 745 058	19 256 903
Summa bundet eget kapital		23 855 986	20 367 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 094 553	-30 305 638
Årets resultat		544 700	699 241
Summa fritt eget kapital		-32 549 853	-29 606 398
Summa eget kapital		-8 693 867	-9 238 567
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 984 225	23 849 288
Summa långfristiga skulder		11 984 225	23 849 288
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 122 480	5 984 381
Leverantörsskulder	Not 20	552 128	559 996
Skatteskulder	Not 21	61 086	101 907
Övriga skulder	Not 22	737 082	721 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 267 326	1 520 824
Summa kortfristiga skulder		19 740 101	8 888 825
Summa eget kapital och skulder		23 030 459	23 499 546



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 165 882	1 206 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	844 543	844 543
	2 010 425	2 051 269
Erhållen ränta	191 981	64 611
Erlagd ränta	-749 161	-629 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 453 246	1 486 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-69 393	-442 569
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-291 087	355 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 092 766	1 399 097
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-726 964	-828 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-726 964	-828 632
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	365 802	2 570 465
Likvida medel vid årets början	6 450 130	3 879 665
Likvida medel vid årets slut	6 815 932	6 450 130
Kassa och Bank BR	6 815 932	6 450 130



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	67
Tappvatten	Linjär	20
Ventilation	Linjär	30
Passagesystem	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	10
Övrigt	Linjär	67

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 867 280	8 287 128
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–30 977	–30 977
Hyror, bostäder	59 796	59 796
Hyror, lokaler	309 777	297 240
Hyror, garage	611 400	611 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–72 300	–72 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	–25 221	–9 100
Bränsleavgifter, bostäder	1 838 376	1 838 376
Elavgifter	511 223	377 384
Kabel-tv-avgifter	304 800	304 800
Övriga ersättningar	23 120	20 925
Övriga sidointäkter	0	7 949
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–23	–9
Summa nettoomsättning	12 397 251	11 692 612

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	717 451
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 872	0
Övriga rörelseintäkter	137 611	110 830
Försäkringsersättningar	186 748	57 224
Summa övriga rörelseintäkter	328 231	885 505



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-748 885	-905 376
Reparationer	-805 908	-1 016 438
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-307 580	-300 692
Tomträttsavgäld	-669 800	-669 800
Arrendeavgifter	-56 496	-35 200
Försäkringspremier	-249 097	-207 579
Kabel- och digital-TV	-283 026	-293 694
Återbäring från Riksbyggen	500	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 476	-10 425
Serviceavtal	-1 120	-10 718
Obligatoriska besiktningar	-296 061	-4 391
Bevakningskostnader	-11 738	-12 948
Snö- och halkbekämpning	-7 431	-7 431
Statuskontroll	-146 413	-65 291
Förbrukningsinventarier	-153 393	-65 697
Fordons- och maskinkostnader	-16 961	-5 252
Vatten	-892 042	-738 982
Fastighetsel	-2 165 723	-2 269 862
Uppvärmning	-918 724	-956 254
Sophantering och återvinning	-259 075	-342 361
Förvaltningsarvode drift	-30 272	-94 141
Summa driftskostnader	-8 023 719	-8 007 531

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-464 865	-415 894
Hyra inventarier & verktyg	-17 401	-10 179
IT-kostnader	0	-458
Företagsförsäkringar	-1 767	-1 758
Övriga riskkostnader	-38 981	-5 711
Arvode, yrkesrevisor	-39 279	-47 694
Övriga förvaltningskostnader	-50 332	-16 222
Kreditupplysningar	-6 235	-2 277
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 264	-17 325
Kontorsmateriel	-24 148	-6 400
Telefon och porto	-23 505	-22 588
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 056	-7 056
Konsultarvoden	0	-14 093
Bankkostnader	-6 267	-5 300
Advokat och rättegångskostnader	-48 194	-72 452
Övriga externa kostnader	-1 125	-1 186
Summa övriga externa kostnader	-756 424	-646 594

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-837 269	-816 697
Uttagsskatt	-291 549	-285 458
Styrelsearvoden	-152 400	-148 600
Övriga ersättningar	-5 000	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-208 212	-189 098
Övriga kostnadsersättningar	-8 400	-8 700
Pensionskostnader	-39 131	-39 529
Övriga personalkostnader	-12 150	-11 250
Sociala kostnader	-380 804	-367 391
Summa personalkostnader	-1 934 914	-1 872 723

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-301 344	-301 344
Avskrivningar tillkommande utgifter	-543 199	-543 199
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-844 543	-844 543

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning Riksbyggen Intresseförening, 504 st x 0 kr/st (10 kr/st)	0	5 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	123 975	112 879
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	593	452
Övriga ränteintäkter	7 675	4 840
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	132 243	118 171



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-738 483	-614 223
Övriga räntekostnader	-25	-1 141
Övriga finansiella kostnader	-14 917	-15 331
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-753 425	-630 696

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 123 236	16 123 236
Tillkommande utgifter	23 510 930	23 510 930
Markanläggning	286 413	286 413
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 920 580	39 920 579

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 417 057	-10 115 713
Tillkommande utgifter	-13 791 608	-13 248 409
Markanläggningar	-286 413	-286 413
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 495 078	-23 650 535

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-301 344	-301 344
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-543 199	-543 199
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
Summa årets avskrivningar	-844 543	-844 543

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-25 339 621	-24 495 078
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	14 580 958	15 425 501
Byggnader	5 404 835	5 706 179
Tillkommande utgifter	9 176 123	9 719 322
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	3 374 000	3 374 000

Totalt taxeringsvärde

	144 374 000	144 374 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 374 000</i>	<i>109 374 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	492 020	492 020
Installationer	294 050	294 050
Bilar och andra transportmedel	15 820	15 820
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	801 890	801 890
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-492 020	-492 020
Installationer	-294 050	-294 050
Bilar och andra transportmedel	-12 656	-12 656
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-798 726	-798 726
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	0	0
Summa årets avskrivningar	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	0	0

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 504 st a 500kr/st	252 000	252 000
Summa andelar i intresseföretag	252 000	252 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	89 028	68 338
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	89 028	68 338

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	404 146	426 913
Summa övriga fordringar	404 146	426 913

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 086	65 825
Förutbetalda försäkringspremier	280 496	250 562
Förutbetalda driftkostnader	0	11 738
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 197	95 881
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 917	40 272
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 011	74 093
Förutbetald tomträttsavgäld	334 900	334 900
Förutbetalda leasingavgifter	4 788	3 393
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	888 395	876 664

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar, kapitalplaceringskonto 2025-06-09, 2,75%	3 000 000	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	2 000 000

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 240 298	2 056 584
Transaktionskonto	2 575 635	2 393 546
Summa kassa och bank	3 815 932	4 450 130

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 106 705	29 833 669
Nästa års lån för omförhandling	-16 150 000	-5 412 049
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-972 480	-572 332
Långfristig skuld vid årets slut	11 984 225	23 849 288

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,70%	2024-12-01	5 412 049,00	-5 257 417,00	154 632,00	0,00
SBAB	1,22%	2025-01-10	775 000,00	0,00	50 000,00	725 000,00
SBAB	2,70%	2025-04-16	16 530 000,00	0,00	380 000,00	16 150 000,00
SBAB	3,13%	2027-11-17	7 116 620,00	0,00	142 332,00	6 974 288,00
SWEDBANK	2,48%	2027-11-25	0,00	5 257 417,00	0,00	5 257 417,00
Summa			29 833 669,00	0,00	726 964,00	29 106 705,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 972 480 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 725 000 kr av dessa är avslut av lån i SBAB som betraktas som en amortering. Resterande del 247 480 kr är en planerad amortering som kan antas vara återkommande som årlig amortering framöver.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas SBAB 16 150 000 kr (inkl amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	381 020	518 543
Ej reskontraförda leverantörsskulder	171 108	41 453
Summa leverantörsskulder	552 128	559 996

Not 21 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	352 191	335 998
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	18 875	18 711
Debiterad preliminärskatt	-309 980	-252 802
Summa skatteskulder	61 086	101 907

Not 22 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	412 848	390 235
Skuld för moms	276 136	276 790
Skuld sociala avgifter och skatter	48 098	54 692
Summa övriga skulder	737 082	721 717

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	124 706	105 919
Upplupna räntekostnader	12 702	8 438
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 860
Upplupna elkostnader	205 002	249 567
Upplupna vattenavgifter	70 870	62 855
Upplupna värmekostnader	116 600	144 722
Upplupna kostnader för renhållning	20 311	24 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 484	9 454
Beräknat förvaltningsarvode	30 000	18 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	677 651	892 579
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 267 326	1 520 824

Not 24 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 732 000	40 732 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö enligt datum för digital signering.

Anders Calmstedt

Tommy Hassel

Arne Wissing

Maria Milesen

Anna Lindström

Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering.
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Amra Hajdarevic
Förtroendevald revisor



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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 16 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



Verifikat

Transaktion 09222115557540697032

Dokument

BRF Malmöhus 16 Årsredovisning 2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-03-04 14:43:32 CET (+0100) av Ulf
Andersson (UA)
Färdigställt 2025-03-05 09:35:56 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
ANDERSSON"
Signerade 2025-03-04 14:45:17 CET (+0100)

Anders Calmstedt (AC)
BRF Malmöhus nr 16
calmstedt@malmohus16.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
ANDERS LENNART CALMSTEDT"
Signerade 2025-03-04 16:44:36 CET (+0100)

Tommy Hassel (TH)
BRF Malmöhus nr 16
tommy.hassel.malmo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY HASSEL"
Signerade 2025-03-04 14:57:14 CET (+0100)

Arne Wissing (AW)
BRF Malmöhus nr 16
liliogarnewissing@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne
Wissing"
Signerade 2025-03-04 17:57:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540697032

Maria Milesson (MM)
BRF Malmöhus nr 16
maria.mileson.privat@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA MILESON"
Signerade 2025-03-04 15:36:10 CET (+0100)

Anna Lindström (AL)
BRF Malmöhus nr 16
annalind76@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA LINDSTRÖM"
Signerade 2025-03-04 16:41:07 CET (+0100)

Amra Hajdarevic (AH)
Föreningsvald revisor
saraj-amra@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMRA HAJDAREVIC"
Signerade 2025-03-04 19:10:09 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2025-03-05 09:35:56 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>

