

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 14
Org nr: 746000-8290





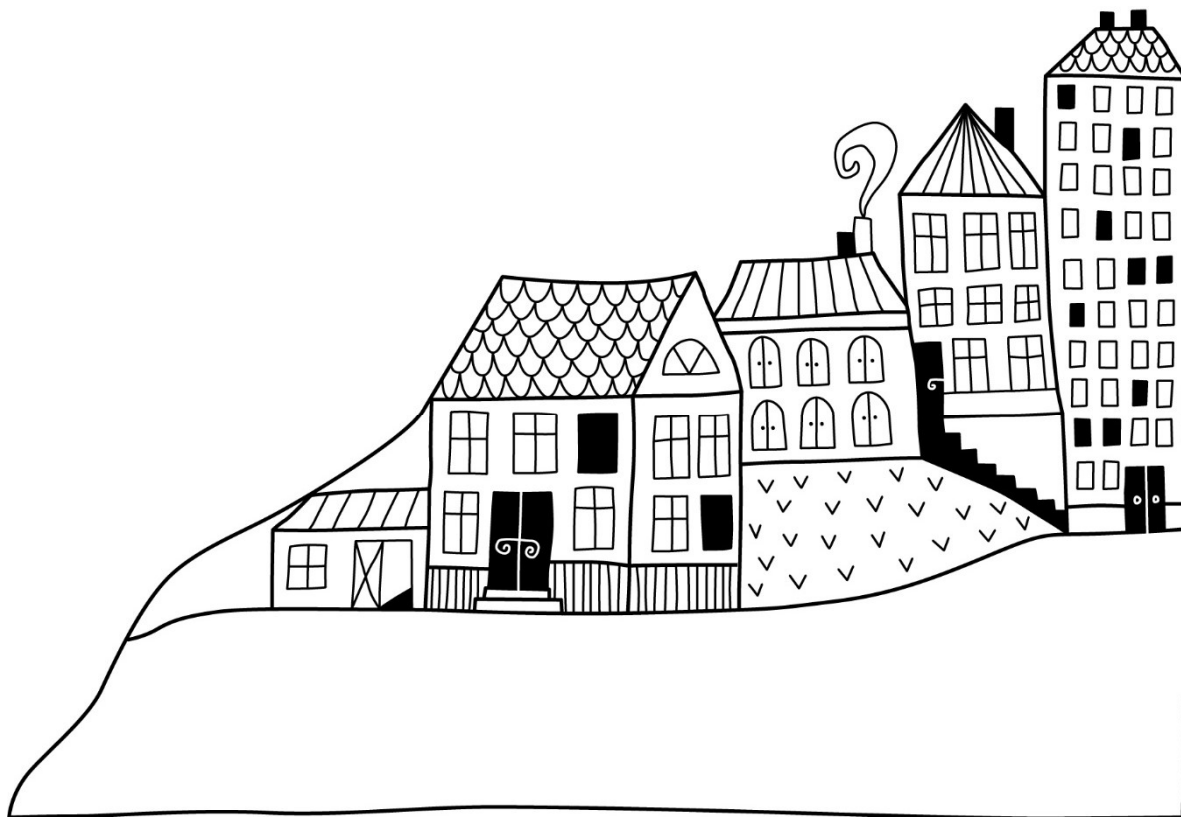
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 14 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 25%.

I resultatet ingår avskrivningar med 161 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 449 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Videt 1 och Lamellen 1 miljöhus i Malmö kommun med bostadsbebyggelse. Fastighetens adress är Grävidegatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	42

Total tomtarea 21 725 m²

Total bostadsarea 4 413 m²

Årets taxeringsvärde 78 486 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 258 000 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

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 506 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 460 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 331 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 460 tkr (331 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt (bl.a. fasadfogning)	2015
Installationer (Kanalrensning)	2015
Relining	2016
Tak	2016
Huskropp utvändigt	2016
Gemensamma utrymmen	2017
Installation bredband	2018
Målning gemensamma utrymmen	2019
Relining	2019
Målningsarbete	2020
Planteringar	2020
Byte av ventiler	2021
Belysning i garage	2021
Staket	2021
Byte av tak	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer värme	118 193 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Nilsson	Ordförande	2025
Jeanette Sjölin	Sekreterare	2026
Tony Dahlqvist	Vice ordförande	2025
Titti Nilsson	Ledamot	2025
Johan Nilsson	Ledamot	2026
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Strand	Suppleant	2025
Samir Zejnullahu	Suppleant	2025
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Sloban Ostojic	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Lundvall (sammankallande)	2025
Sven Peters	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 651 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

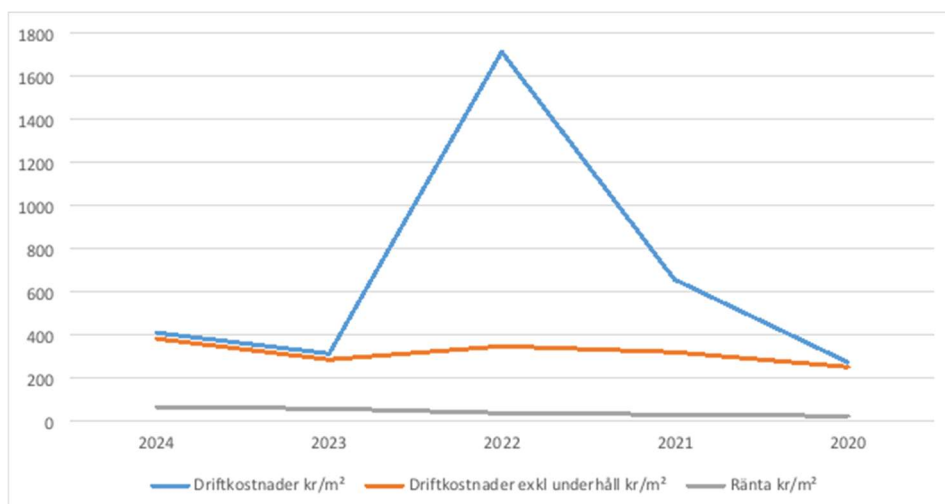
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 892	2 748	2 456	2 283	2 255
Rörelsens intäkter	2 950	2 754	2 459	2 424	2 255
Resultat efter finansiella poster*	289	526	-5 839	-1 433	356
Årets resultat	289	526	-5 839	-1 433	356
Resultat exkl avskrivningar	449	687	-5 686	-1 286	503
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 011	-664	-6 921	-2 408	-559
Balansomslutning	3 654	3 908	4 559	10 432	4 094
Årets kassaflöde	-116	-526	-5 868	6 410	-774
Soliditet %*	-316	-303	-271	-63	-125
Likviditet %	26	35	46	451	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	99	99	94	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	651	620	554	515	508
Driftkostnader kr/kvm	404	306	1 711	656	267
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	377	284	345	313	249
Energikostnad kr/kvm*	73	63	50	47	40
Underhållsfond kr/kvm	589	285	0	840	929
Reservering till underhållsfond kr/kvm	331	306	280	254	241
Sparande kr/kvm*	129	177	78	52	131
Ränta kr/kvm	60	51	33	23	22
Skuldsättning kr/kvm*	3 359	3 453	3 548	3 642	2 004
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 359	3 453	3 548	3 642	2 004
Räntekänslighet %*	5,2	5,6	6,4	7,1	3,9

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års

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	1 124 988	1 256 571	-14 756 426	526 299
Disposition enl. årsstämmobeslut			526 299	-526 299
Reservering underhållsfond		1 460 000	-1 460 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-118 193	118 193	
Årets resultat				288 582
Vid årets slut	1 124 988	2 598 378	-15 571 934	288 582

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 230 127
Årets resultat	288 582
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 460 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 193
Summa	-15 283 353

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-15 283 353**

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	2 892 398	2 748 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 612	5 832
Summa rörelseintäkter		2 950 010	2 753 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 783 623	-1 348 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 016	-355 491
Personalkostnader	Not 6	-161 484	-152 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 744	-160 744
Summa rörelsekostnader		-2 449 866	-2 017 403
Rörelseresultat		500 144	736 581
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 166	14 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-263 729	-226 521
Summa finansiella poster		-211 563	-210 283
Resultat efter finansiella poster		288 582	526 299
Årets resultat		288 582	526 299



Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 416 119	1 576 862
Summa materiella anläggningstillgångar		1 416 119	1 576 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	63 000	63 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 000	63 000
Summa anläggningstillgångar		1 479 119	1 639 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		40 057	0
Övriga fordringar	Not 13	225 889	245 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	222 866	219 981
Summa kortfristiga fordringar		488 812	465 644
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 685 585	1 802 073
Summa kassa och bank		1 685 585	1 802 073
Summa omsättningstillgångar		2 174 397	2 267 717
Summa tillgångar		3 653 515	3 907 579



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 124 988	1 124 988
Fond för yttre underhåll	2 598 378	1 256 571
Summa bundet eget kapital	3 723 366	2 381 559
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−15 571 934	−14 756 426
Årets resultat	288 582	526 299
Summa fritt eget kapital	−15 283 353	−14 230 127
Summa eget kapital	−11 559 987	−11 848 568
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 705 250
Summa långfristiga skulder	6 705 250	9 338 686
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 118 204
Leverantörsskulder	174 977	157 231
Skatteskulder	24 246	56 715
Övriga skulder	Not 17	10 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	180 804
Summa kortfristiga skulder	8 508 252	6 417 462
Summa eget kapital och skulder	3 653 515	3 907 579



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	500 144	736 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	160 744	160 744
	660 888	897 325
Erhållen ränta	52 166	16 238
Erlagd ränta	-283 071	-216 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	429 983	697 315
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 168	-35 709
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-107 132	-771 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299 683	-109 717
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-416 172	-416 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-416 172	-416 172
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-116 489	-525 889
Likvida medel vid årets början	1 802 073	2 327 962
Likvida medel vid årets slut	1 685 585	1 802 073

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa



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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Fönsterbyte	Linjär	19
Miljöhus	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

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	2 873 808	2 737 152
Hyror, garage	4 320	4 320
Övriga avgifter	500	0
Övriga ersättningar	13 770	6 680
Summa nettoomsättning	2 892 398	2 748 152

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter *	57 612	5 832
Summa övriga rörelseintäkter	57 612	5 832

* Reparationer entrétrappor, förråd

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-118 193	-94 429
Reparationer	-505 780	-212 385
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-400 050	-390 054
Försäkringspremier	-84 634	-70 737
Kabel- och digital-TV	-214 734	-206 190
Återbäring från Riksbyggen	400	5 400
Serviceavtal	-40 733	-2 475
Obligatoriska besiktningar	-13 232	0
Snö- och halkbekämpning	-35 456	-24 881
Drift och förbrukning, övrigt	-1 500	0
Förbrukningsinventarier	-6 598	-3 128
Vatten	-236 129	-211 657
Fastighetsel	-84 123	-64 492
Sophantering och återvinning	-16 680	-49 971
Förvaltningsarvode drift	-26 181	-23 883
Summa driftskostnader	-1 783 623	-1 348 882



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-292 400	-279 298
IT-kostnader	-3 024	-2 611
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 691	-32 699
Kreditupplysningar	0	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 736	-10 500
Medlems- och föreningsavgifter	-10 164	-10 164
Bankkostnader	-2 689	-2 257
Summa övriga externa kostnader	-344 016	-355 491

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-115 300	-118 602
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 430	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Sociala kostnader	-34 754	-32 684
Summa personalkostnader	-161 484	-152 286

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-76 812	-76 812
Avskrivning Markinventarier	-13 931	-13 931
Avskrivningar tillkommande utgifter	-70 000	-70 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-160 744	-160 744

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 260
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 260

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 424	10 636
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	0
Övriga ränteintäkter	4 710	4 342
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 166	14 978

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-263 143	-226 521
Övriga räntekostnader	-586	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-263 729	-226 521

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 160 657	4 160 657
Tomtmark	400 000	400 000
Tillkommande utgifter	4 432 240	4 432 240
Markinventarier	139 314	
	9 132 211	8 992 897
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	139 314
	0	139 314
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 132 211	9 132 211

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 418 901	-3 342 089
Tillkommande utgifter	-4 115 550	-4 045 550
Markinventarier	-20 897	-6 966
	-7 555 348	-7 394 605
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-76 812	-76 812
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-70 000	-70 000
Årets avskrivning markinventarier	-13 931	-13 931
	-160 743	-160 743
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 716 091	-7 555 348

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	1 416 119	1 576 863
Byggnader	664 943	741 756
Mark	400 000	400 000
Tillkommande utgifter	246 690	316 690
Markinventarier	104 485	118 417

Taxeringsvärden

Småhus	78 486 000	60 258 000
Totalt taxeringsvärde	78 486 000	60 258 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 536 000</i>	<i>31 908 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 950 000</i>	<i>28 350 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	63 000	63 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	63 000	63 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	225 889	245 663
Summa övriga fordringar	225 889	245 663

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 541	84 977
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 400	73 100
Förutbetalad kabel-tv-avgift	53 863	53 504
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 063	8 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 866	219 981

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 556 054	1 208 630
Transaktionskonto	129 531	593 443
Summa kassa och bank	1 685 585	1 802 073



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 823 454	15 239 626
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 702 032	-5 521 018
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-416 172	-379 922
Långfristig skuld vid årets slut	6 705 250	9 338 686

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-03-01	628 649	0	6 740	621 909
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-04-30	1 222 640	0	12 872	1 209 768
STADSHYPOTEK	3,47%	2025-06-03	4 347 500	0	145 000	4 202 500
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-10-30	1 553 380	0	51 212	1 502 168
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-12-30	408 207	0	13 348	394 859
STADSHYPOTEK	0,82%	2026-09-30	7 079 250	0	187 000	6 892 250
Summa			15 239 626	0	416 172	14 823 454

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 416 172 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 080 860 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 8 263 204 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	10 021	10 021
Summa övriga skulder	10 021	10 021

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	19 342
Upplupna driftskostnader	0	10 081
Upplupna elkostnader	9 867	9 035
Upplupna vattenavgifter	20 038	18 033
Upplupna kostnader för renhållning	258	4 791
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 641	231 273
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 804	292 555

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 178 000	16 178 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Christer Nilsson

Jeanette Sjölin

Tony Dahlqvist

Johan Nilsson

Per Lundahl

Titti Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Sloban Ostojic
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557542735345

Dokument

208014 Brf Malmöhus 14 Årsredovisning 240101-241231
ej sign
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-27 15:27:35 CET (+0100) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-04-01 09:57:38 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Christer Nilsson (CN)
christermikael@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Mikael Nilsson"
Signerade 2025-03-27 16:32:18 CET (+0100)

Jeanette Sjölin (JS)
jeanettesjolin64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JEANETTE SJÖLIN"
Signerade 2025-03-27 20:58:03 CET (+0100)

Titti Nilsson (TN)
tittinilsson43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TITTI INGRID KRISTINA NILSSON"
Signerade 2025-03-28 17:06:34 CET (+0100)

Tony Dahlqvist (TD)
tony.d@minepost.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY DAHLQVIST"
Signerade 2025-03-27 16:14:36 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542735345

Per Lundahl (PL1)
per.lundahl@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER LUNDAHL"
Signerade 2025-03-28 08:05:39 CET (+0100)

Johan Nilsson (JN)
johan.nilsson132@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN NILSSON"
Signerade 2025-03-27 19:59:19 CET (+0100)

Sloban Ostojic (SO)
s.boca@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SLOBODAN OSTOJIC"
Signerade 2025-03-31 18:21:54 CEST (+0200)

Pauline Lennartsson (PL2)
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-04-01 09:57:38 CEST (+0200)

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 14

Org.nr 746000-8290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 14 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 14 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska signering

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-01 07:56:37 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - fb66c3d7-a03c-4cf5-a710-a0329b3cee96