

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Malmöhus nr 7  
Org nr: 746000-8126

2024-01-01 – 2024-12-31





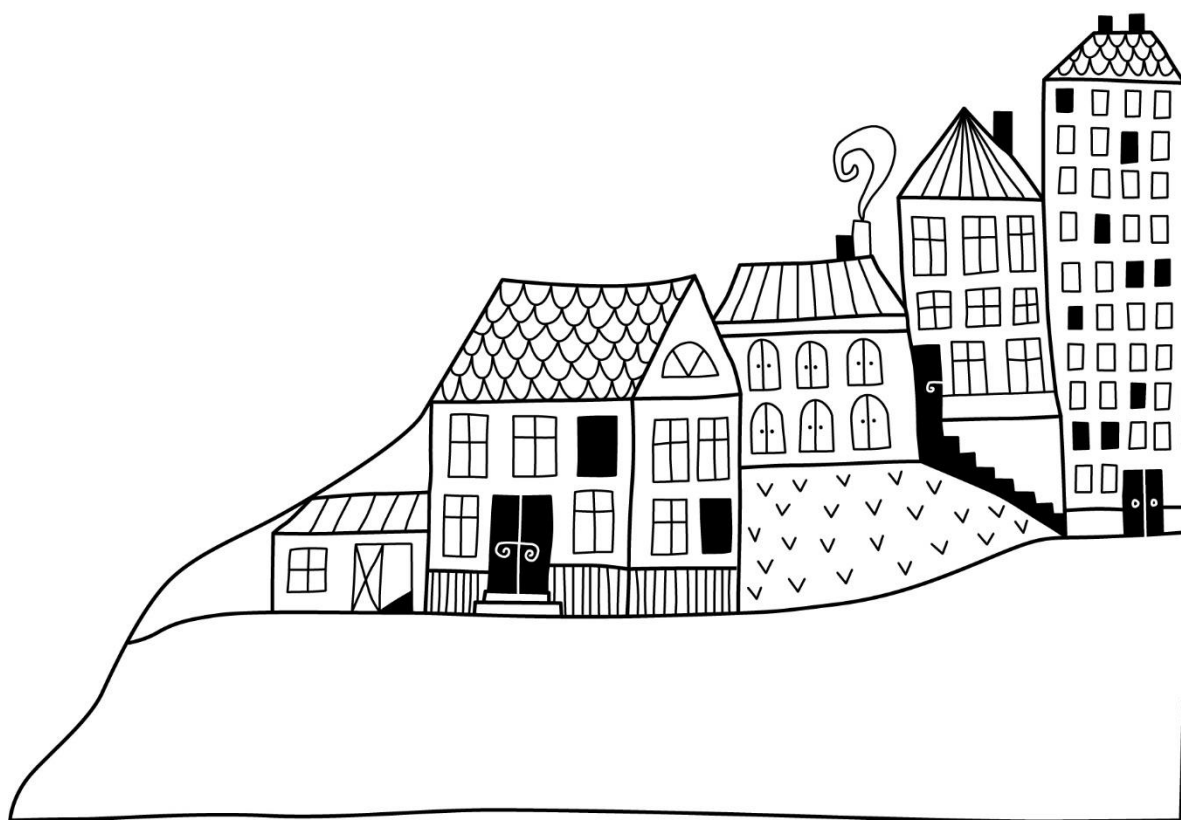
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Malmöhus nr 7  
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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24.

Årets resultat är högre än föregående år med ca 456 tkr. Detta beror på mindre reparationer och utfört underhåll under året. Styrelsen valde att höja årsavgiften inför kommande planerat underhåll med fönsterbyte och solceller.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 189% till 290%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 671 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 545 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästhoven 8 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 187 lägenheter samt 28 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Jägersrogatan 8-18, Botildenborgsvägen 9-13 samt Poppelgatan 28 i Malmö.

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. 2035-01-01 med en årlig avgäld på 792 090 kr.

**Lägenhetsfördelning**

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 33    | 124   | 28    | 2     | 187   |

---

**Dessutom tillkommer**

| Lokaler | Garage | P-Platser |
|---------|--------|-----------|
| 12      | 8      | 15        |

---

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 10 132 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 10 431 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 1 381 m <sup>2</sup>  |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1381 m<sup>2</sup>

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 109 836 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 109 836 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,42 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra 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 136 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** 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 136 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning (K3) 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 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 normal inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdateras en gång om året och uppdaterades senast i maj 2024. Revidering av underhållsplanen kommer ske under 2025.

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

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning                 | Belopp |
|-----------------------------|--------|
| Torktumlare och tvättmaskin | 57 608 |

**Planerat underhåll**

| Beskrivning               | År   |
|---------------------------|------|
| Fönsterbyte               | 2025 |
| Målning trapphus          | 2025 |
| Installation av solceller | 2025 |
| Byte av garageportar      | 2025 |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Bertil Olsson       | Ordförande         | 2026                          |
| Arianit Gashi       | Ledamot            | 2026                          |
| Malin Camara Björck | Ledamot            | 2025                          |
| Nour Mohamad        | Ledamot            | 2025                          |
| Leman Ela Ali       | Ledamot            | 2025                          |
| Maline Andersson    | Ledamot            | Avgått under året             |
| Robin Nilsson       | Ledamot Riksbyggen |                               |
| Mattias Kärfve      | Ledamot Riksbyggen | Avgått under året             |

**Styrelsesuppleanter**

| Uppdrag        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Amela Kastrat  | Suppleant 2025                |
| Angelica Colak | Suppleant 2026                |
| Enes Kama      | Suppleant 2026                |
| Fikri Sahini   | Suppleant 2026                |
| Ulf Andersson  | Suppleant Riksbyggen          |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Faktor AB           | Auktoriserad revisor | 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 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 430 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

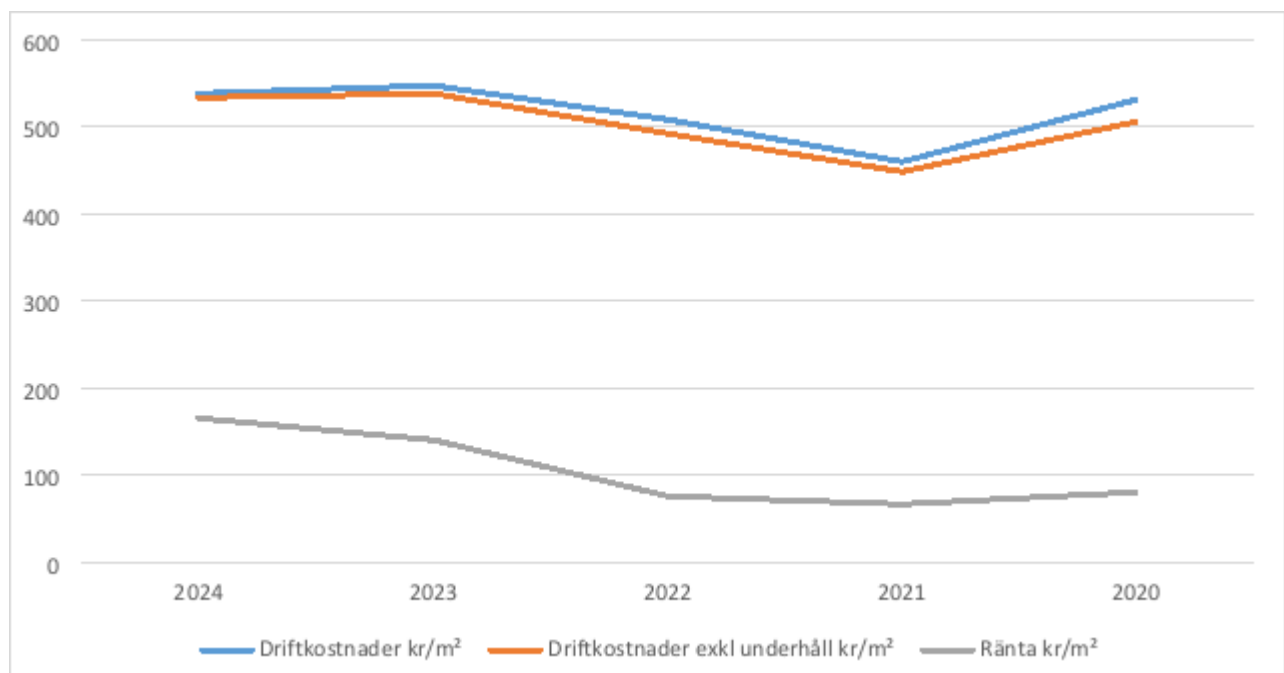
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                     | 11 676 | 10 623 | 9 784  | 9 635  | 9 500  |
| Rörelsens intäkter                                                   | 11 683 | 10 999 | 9 880  | 9 860  | 10 145 |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | 874    | 418    | 572    | 1 276  | 344    |
| Årets resultat                                                       | 874    | 418    | 572    | 1 276  | 344    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 2 545  | 2 093  | 2 223  | 2 864  | 1 932  |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 2 112  | 1 672  | 1 831  | 2 405  | -930   |
| Balansomslutning                                                     | 66 465 | 67 081 | 67 241 | 67 836 | 67 562 |
| Årets kassaflöde                                                     | 1 872  | 441    | 392    | 1 516  | 231    |
| Soliditet %*                                                         | 19     | 17     | 16     | 15     | 14     |
| Likviditet %                                                         | 28     | 25     | 15     | 23     | 19     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 91     | 88     | 91     | 90     | 86     |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | 0,3    | 0,1    | 0,0    | 0,0    | 0,0    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 1 019  | 924    | 861    | 849    | 839    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 537    | 547    | 507    | 460    | 531    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 532    | 537    | 490    | 447    | 506    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 286    | 285    | 235    | 213    | 212    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 1 247  | 1 216  | 1 190  | 1 201  | 1 175  |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 37     | 36     | 33     | 39     | 242    |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 220    | 187    | 205    | 256    | 189    |
| Ränta kr/kvm                                                         | 164    | 141    | 74     | 66     | 79     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 4 429  | 4 511  | 4 611  | 4 712  | 4 801  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 5 015  | 5 108  | 5 222  | 5 335  | 5 437  |
| Räntekänslighet %*                                                   | 4,9    | 5,5    | 6,1    | 6,3    | 6,5    |

\* 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                               | 245 303              | 5 000                   | 0                      | 14 357 705          | -3 599 562             | 417 866           |
| Extra reservering för under-håll enl.<br>stämmobeslut |                      |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                      |                      |                         |                        |                     | 417 866                | -417 866          |
| Reservering underhållsfond                            |                      |                         |                        | 433 000             | -433 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                     |                      |                         |                        | -57 608             | 57 608                 |                   |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter                   | 0                    | 0                       |                        |                     |                        |                   |
| Överföring från uppskrivningsfonden                   |                      |                         | 0                      |                     | 0                      |                   |
| Årets resultat                                        |                      |                         |                        |                     |                        | 873 830           |
| <b>Vid årets slut</b>                                 | <b>245 303</b>       | <b>5 000</b>            | <b>0</b>               | <b>14 733 097</b>   | <b>-3 557 088</b>      | <b>873 830</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 181 696        |
| Årets resultat                          | 873 830           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -433 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 57 608            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 683 258</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 2 683 258

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 11 675 930               | 10 622 824               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 6 670                    | 375 808                  |
| <b>Summa</b>                                                                |        | <b>11 682 600</b>        | <b>10 998 632</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -6 343 433               | -6 466 547               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -668 224                 | -632 156                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -266 337                 | -220 242                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 671 105               | -1 674 776               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-8 949 099</b>        | <b>-8 993 722</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>2 733 501</b>         | <b>2 004 910</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 5 610                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 108 564                  | 96 855                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -1 968 236               | -1 689 509               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-1 859 672</b>        | <b>-1 587 044</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>873 830</b>           | <b>417 866</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>873 830</b>           | <b>417 866</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                                        |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                                             |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar                                  |        |            |            |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 56 434 550 | 58 047 968 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                          | Not 12 | 20 477     | 37 187     |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 13 | 915 153    | 956 130    |
| Summa materiella anläggningstillgångar                            |        | 57 370 180 | 59 041 285 |
| Finansiella anläggningstillgångar                                 |        |            |            |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 14 | 280 500    | 280 500    |
| Andra långfristiga fordringar                                     | Not 15 | 0          | 1 022 469  |
| Summa finansiella anläggningstillgångar                           |        | 280 500    | 1 302 969  |
| Summa anläggningstillgångar                                       |        | 57 650 680 | 60 344 253 |
| Omsättningstillgångar                                             |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                                           |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 16 | 27 656     | 41 145     |
| Övriga fordringar                                                 | Not 17 | 98 292     | 113 882    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 18 | 879 442    | 644 752    |
| Summa kortfristiga fordringar                                     |        | 1 005 390  | 799 779    |
| Kortfristiga placeringar                                          |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar                                   | Not 19 | 1 000 205  | 2 000 000  |
| Summa kortfristiga placeringar                                    |        | 1 000 205  | 2 000 000  |
| Kassa och bank                                                    |        |            |            |
| Kassa och bank                                                    | Not 20 | 6 808 698  | 3 936 832  |
| Summa kassa och bank                                              |        | 6 808 698  | 3 936 832  |
| Summa omsättningstillgångar                                       |        | 8 814 292  | 6 736 611  |
| Summa tillgångar                                                  |        | 66 464 972 | 67 080 864 |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 250 303                     | 250 303                     |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 14 733 097                  | 14 357 705                  |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>14 983 400</strong> | <strong>14 608 008</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -3 557 088                  | -3 599 562                  |
| Årets resultat                                  |        | 873 830                     | 417 866                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-2 683 258</strong> | <strong>-3 181 696</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>12 300 142</strong> | <strong>11 426 312</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 21 | 22 387 629                  | 28 813 652                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>22 387 629</strong> | <strong>28 813 652</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 21 | 29 928 848                  | 24 467 586                  |
| Leverantörsskulder                              | Not 22 | 463 736                     | 948 705                     |
| Övriga skulder                                  | Not 23 | 45 545                      | -11 197                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 24 | 1 339 072                   | 1 435 806                   |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>31 777 201</strong> | <strong>26 840 900</strong> |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>66 464 972</strong> | <strong>67 080 864</strong> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                  | 2023/2023                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 2 733 501                  | 2 004 910                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 671 105                  | 1 674 776                   |
|                                                                                               | <strong>4 404 606</strong> | <strong>3 679 686</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 83 014                     | 94 448                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 957 671                 | -1 566 649                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>2 529 949</strong> | <strong>2 207 485</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -180 061                   | -43 607                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -535 525                   | 485 561                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 814 363</strong> | <strong>2 649 439</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                                         | 1 022 469                  | -1 022 469                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>1 022 469</strong> | <strong>-1 022 469</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -964 761                   | -1 186 348                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-964 761</strong>  | <strong>-1 186 348</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 872 071                  | 440 622                     |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 5 936 832                  | 5 496 210                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 7 808 903                  | 5 936 832                   |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 7 808 903                  | 5 936 832                   |

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



# 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 & stomme             | Linjär              | 120      |
| Fönster                        | Linjär              | 50       |
| Avlopps- och tappvattenstammar | Linjär              | 50       |
| Fasad                          | Linjär              | 45       |
| Fastighetsel                   | Linjär              | 40       |
| Stomkomp/innerväggar           | Linjär              | 40       |
| Tak                            | Linjär              | 40       |
| Porttelefoner & taggsystem     | Linjär              | 25       |
| Termostatbyte                  | Linjär              | 20       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 8 963 976                | 8 003 700                |
| Hyror, bostäder                        | 36 000                   | 33 200                   |
| Hyror, lokaler                         | 866 859                  | 800 284                  |
| Hyror, garage                          | 16 656                   | 16 656                   |
| Hyror, övriga                          | 10 000                   | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -13 703                  | -1 272                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -15 120                  | -4 616                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt     | -5 500                   | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 1 335 540                | 1 335 540                |
| Vattenavgifter                         | 37 296                   | 25 920                   |
| Elavgifter                             | 272 333                  | 250 953                  |
| Kabel-tv-avgifter                      | 21 000                   | 17 750                   |
| Övriga avgifter                        | 150                      | 500                      |
| Övriga ersättningar                    | 150 577                  | 144 215                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -134                     | -6                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>11 675 930</b>        | <b>10 622 824</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 341 207                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 6 670                    | 34 601                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>6 670</b>             | <b>375 808</b>           |





**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -57 608                  | -118 091                 |
| Reparationer                         | -135 691                 | -278 575                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -353 170                 | -345 503                 |
| Tomträttsavgäld                      | -484 792                 | -484 792                 |
| Försäkringspremier                   | -206 401                 | -172 001                 |
| Kabel- och digital-TV                | -318 370                 | -308 948                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 600                      | 5 300                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -15 580                  | -945                     |
| Serviceavtal                         | -19 611                  | -34 786                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -34 008                  | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -27 604                  | -19 538                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -11 658                  | -7 456                   |
| Förbrukningsinventarier              | -34 529                  | -68 096                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -11 878                  | -7 168                   |
| Vatten                               | -752 844                 | -663 262                 |
| Fastighetsel                         | -1 026 898               | -1 080 587               |
| Uppvärmning                          | -1 595 054               | -1 620 455               |
| Sophantering och återvinning         | -268 195                 | -330 083                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -990 143                 | -931 559                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-6 343 433</b>        | <b>-6 466 547</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -506 675                 | -511 598                 |
| IT-kostnader                               | -1 570                   | -360                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 250                  | -15 938                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -58 479                  | -32 338                  |
| Kreditupplysningar                         | -5 049                   | -2 313                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -39 537                  | -39 112                  |
| Representation                             | 0                        | -5 035                   |
| Kontorsmateriel                            | -3 180                   | -1 571                   |
| Telefon och porto                          | -9 875                   | -10 333                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -6 412                   | -4                       |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -7 854                   | -7 854                   |
| Bankkostnader                              | -5 800                   | -5 501                   |
| Övriga externa kostnader                   | -5 543                   | -200                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-668 224</b>          | <b>-632 156</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -206 697                 | -171 300                 |
| Sociala kostnader              | -59 640                  | -48 942                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-266 337</b>          | <b>-220 242</b>          |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -1 613 418                             | -1 613 418                             |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -16 710                                | -20 382                                |
| Avskrivning Installationer                                                               | -40 977                                | -40 977                                |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 671 105</b>                      | <b>-1 674 776</b>                      |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                                      | 5 610                                  |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                               | <b>5 610</b>                           |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 58 301                                 | 28 412                                 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 46 706                                 | 66 035                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 1 045                                  | 386                                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 2 513                                  | 2 022                                  |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>108 564</b>                         | <b>96 855</b>                          |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 940 805               | -1 661 910               |
| Övriga räntekostnader            | -790                     | -365                     |
| Övriga finansiella kostnader*    | -26 641                  | -27 234                  |

**Summa räntekostnader och liknande resultatposter****-1 968 236      -1 689 509***\*Gemensam låneupphandling***Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 83 702 974        | 83 702 974        |
|                                               | <b>83 702 974</b> | <b>83 702 974</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>83 702 974</b> | <b>83 702 974</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -25 655 006        | -24 041 588        |
|           | <b>-25 655 006</b> | <b>-24 041 588</b> |

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| -1 613 418        | -1 613 418        |
| <b>-1 613 418</b> | <b>-1 613 418</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-27 268 424      -25 655 006****Restvärde enligt plan vid årets slut****56 434 550      58 047 968****Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 56 434 550 | 58 047 968 |
|-----------|------------|------------|

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 105 000 000 | 105 000 000 |
| Lokaler  | 4 836 000   | 4 836 000   |

**Totalt taxeringsvärde****109 836 000      109 836 000**

varav byggnader

79 682 000      79 682 000

varav mark

30 154 000      30 154 000

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>  |                |                |
| Maskiner och inventarier | 608 382        | 608 382        |
|                          | <b>608 382</b> | <b>608 382</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                          |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Maskiner och inventarier | -571 195        | -550 814        |
|                          | <b>-571 195</b> | <b>-550 814</b> |

**Årets avskrivningar**

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Maskiner och inventarier | -16 710 | -20 382 |
|--------------------------|---------|---------|

**Akkumulerade avskrivningar**

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| Maskiner och inventarier | -587 905 | -571 195 |
|--------------------------|----------|----------|

|                                                        |                 |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-587 905</b> | <b>-571 195</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

|                                             |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>20 477</b> | <b>37 187</b> |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

|  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|--|-------------------|-------------------|

**Vid årets början**

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Maskiner och inventarier | 1 024 425 | 1 024 425 |
|--------------------------|-----------|-----------|

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 024 425</b> | <b>1 024 425</b> |
|------------------|------------------|

|                                               |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>1 024 425</b> | <b>1 024 425</b> |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                |         |         |
|----------------|---------|---------|
| Installationer | -68 295 | -27 318 |
|----------------|---------|---------|

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>-68 295</b> | <b>-27 318</b> |
|----------------|----------------|

**Årets avskrivningar**

|                |         |         |
|----------------|---------|---------|
| Installationer | -40 977 | -40 977 |
|----------------|---------|---------|

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>-40 977</b> | <b>-40 977</b> |
|----------------|----------------|

**Akkumulerade avskrivningar**

|                |          |         |
|----------------|----------|---------|
| Installationer | -109 272 | -68 295 |
|----------------|----------|---------|

|                                                        |                 |                |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-109 272</b> | <b>-68 295</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>915 153</b> | <b>956 130</b> |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

|  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|--|-------------------|-------------------|

|                                                                   |         |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 280 500 | 280 500 |
|-------------------------------------------------------------------|---------|---------|

|                                                                               |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>280 500</b> | <b>280 500</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2024-12-31 | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------|------------|------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 0          | 1 022 469        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>0</b>   | <b>1 022 469</b> |

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 27 656        | 20 207        |
| Kundfordringar                                   | 0             | 20 938        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>27 656</b> | <b>41 145</b> |

**Not 17 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattefordringar               | 50 145        | 57 812         |
| Skattekonto                    | 48 147        | 45 634         |
| Momsfordringar                 | 0             | 10 436         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>98 292</b> | <b>113 882</b> |

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 33 566         | 8 017          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 231 129        | 206 401        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 132 201        | 126 669        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 28 771         | 26 547         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 1 473          | 1 079          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 56 257         | 33 643         |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 396 045        | 242 396        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>879 442</b> | <b>644 752</b> |

**Not 19 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristiga placeringar*                    | 1 000 205        | 2 000 000        |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>1 000 205</b> | <b>2 000 000</b> |

\*Placeringskonto SBAB bunden till 2025-01-13

**Not 20 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 8 580            | 7 043            |
| Bankmedel SBAB              | 4 580 675        | 1 022 374        |
| Transaktionskonto Swedbank  | 2 219 443        | 2 907 415        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 808 698</b> | <b>3 936 832</b> |

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 52 316 477        | 53 281 238        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -29 928 848       | -24 467 586       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>22 387 629</b> | <b>28 813 652</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| SWEDBANK     | 3,48%      | 2021-06-28          | 9 238 738         | -8 795 564           | 443 174            | 0                 |
| SWEDBANK     | 3,48%      | 2025-04-28          | 14 042 500        | 0                    | 300 000            | 13 742 500        |
| SWEDBANK     | 4,23%      | 2025-11-25          | 15 000 000        | 0                    | 0                  | 15 000 000        |
| SWEDBANK     | 2,34%      | 2026-02-25          | 15 000 000        | 0                    | 0                  | 15 000 000        |
| SWEDBANK     | 3,24%      | 2027-06-23          | 0                 | 8 795 564            | 221 587            | 8 573 977         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>53 281 238</b> | <b>0</b>             | <b>964 761</b>     | <b>52 316 477</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 13 742 500 kr (Swedbank) lån om 15 000 000 kr (Swedbank) 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 22 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 389 958        | 140 074        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 73 778         | 808 631        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>463 736</b> | <b>948 705</b> |

**Not 23 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 1 647         | 1 647          |
| Skuld för moms                     | -2            | -1 242         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 43 899        | -10 958        |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0             | -60            |
| Clearing                           | 0             | -585           |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>45 545</b> | <b>-11 197</b> |

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 4 856            | 4 856            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 194 722          | 184 157          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 1 733            | 0                |
| Upplupna elkostnader                                      | 102 331          | 110 947          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 62 574           | 56 330           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 210 224          | 225 245          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 12 066           | 17 153           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 22 476           | 2 145            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 728 091          | 834 973          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 339 072</b> | <b>1 435 806</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning          | 59 980 000        | 59 980 000        |

| <b>Not Eventualförpliktelser</b>                             |
|--------------------------------------------------------------|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser |

| <b>Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. |



Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Bertil Olsson

\_\_\_\_\_  
Arianit Gashi

\_\_\_\_\_  
Leman Ela Ali

\_\_\_\_\_  
Nour Mohamad

\_\_\_\_\_  
Malin Camara Björck

\_\_\_\_\_  
Robin Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / -2024

Auktoriserad revisor  
Faktor AB



# Verification

Transaction 09222115557542664598

## Document

Årsredovisning 2024 RBF Malmöhus nr 7

Main document

24 pages

Initiated on 2025-03-27 09:37:48 CET (+0100) by Mattias

Kärfve (MK)

Finalised on 2025-04-04 11:06:41 CEST (+0200)

## Initiator

Mattias Kärfve (MK)

Riksbyggen

mattias.karfve@riksbyggen.se

## Signatories

Arianit Gashi (AG)

RBF Malmöhus nr 7

arianitwork@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ARIANIT GASHI"

Signed 2025-03-31 11:44:49 CEST (+0200)

Bertil Olsson (BO)

RBF Malmöhus nr 7

bertil.55@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "BERTIL OLSSON"

Signed 2025-03-27 10:05:58 CET (+0100)

Leman Ali (LA)

RBF Malmöhus nr 7

leman\_\_@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LEMAN ELA ALI"

Signed 2025-03-27 09:41:02 CET (+0100)

Malin Camara Björck (MCB)

RBF Malmöhus nr 7

maalin.b@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Malin Johanna Björck"

Signed 2025-03-28 06:56:40 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557542664598

Nour Mohamad (NM)  
RBF Malmöhus nr 7  
*nour-mohamad-95@hotmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "NOUR  
MOHAMAD"*  
*Signed 2025-03-27 09:57:11 CET (+0100)*

Robin Nilsson (RN)  
RBF Malmöhus nr 7  
*robin.nilsson@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Robin  
Nilsson"*  
*Signed 2025-03-27 09:56:07 CET (+0100)*

Rijad Sadikovic (RS)  
RBF Malmöhus nr 7  
*rijad.sadikovic@faktor.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Rijad  
Sadikovic"*  
*Signed 2025-04-04 11:06:41 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7**

Org.nr 746000-8126

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 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. 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 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7 för räkenskapsåret 2024 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 uttalanden*

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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***

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, eller
- 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 vi 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 vår professionella 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.

Ystad , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

---

Rijad Sadikovic  
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>

2025-04-04 09:06:26 UTC+00:00

**Rijad Sadikovic**



SE BankID - 223548f0-46c7-49a9-881b-a340ee54f9fa