

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 28
Org nr: 746001-1054

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma Riksbyggen Malmöhus 28

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 28 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 58%.

I resultatet ingår avskrivningar med 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 132 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen innehar tomträtten för fastigheten Tunnan 26-32 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna är uppförda 1976.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal giltigt t. o. m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 728 356kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	50
4 rum och kök	23

Total tomtearea 18 803 m²

Total bostadsarea 7 536 m²

Årets taxeringsvärde 159 552 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 159 552 000 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.



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 254 tkr och planerat underhåll för 412 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 700 tkr per år för åren 2002-2037. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 700 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2015	Tvättstuga
Underhåll	2015	Ventilation
Underhåll	2016	Staket
Underhåll	2016	Ventilation
Underhåll	2016	Fasader
Underhåll	2017	VVS
Underhåll	2017	Ventilation
Underhåll	2017	Fasader
Underhåll	2017	Markytor
Underhåll	2018	Vitvaror
Underhåll	2018	Ventilation
Underhåll	2018	Fasader
Underhåll	2018	Miljöbehållare
Underhåll	2019	Ventilation
Underhåll	2019	Fasader
Underhåll	2019	Dörrar och portar
Underhåll	2019	Markytor
Underhåll	2020	Målningsarbete
Underhåll	2020	Ventilation
Underhåll	2020	Fasader
Underhåll	2020	Markytor
Underhåll	2021	Fasader & Ventilation
Underhåll	2022	Byte golvbrunn
Underhåll	2022	Ventilation
Underhåll	2022	Fasader
Underhåll	2023	Ventilation
Underhåll	2023	Fasadpanel

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Service FTX-aggregat	127 109
Fasader	263 405

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Lindblad	Ordförande	2025
Robert Persson	Vice ordförande	2025
Jörgen Pejtersen	Sekreterare	2026
Bo Weirum	Ledamot	2026
Annie Friberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Persson	Suppleant	2025
Rogert Limås	Suppleant	2025
Susanne Bokander	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Revisionsbyrå	2025
Christian Hellbjer	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Svensson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Förutom det har under räkenskapsåret 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 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 719 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.

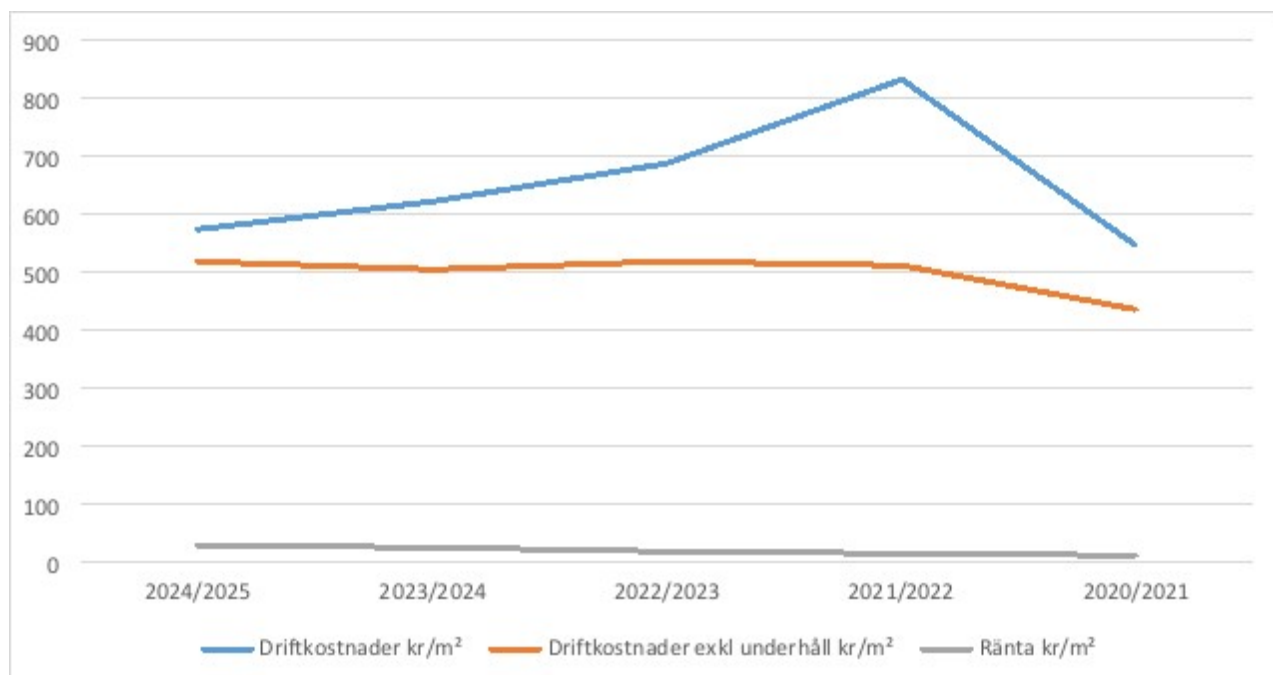
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 180	4 980	4 865	4 774	4 678
Resultat efter finansiella poster*	-139	-680	-1 059	-2 226	-104
Årets resultat	-139	-680	-1 059	-2 226	-104
Resultat exklusive avskrivningar	132	-409	-789	-1 949	173
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	-568	-1 020	-1 479	-3 449	-1 327
Balansomslutning	10 599	9 502	10 467	11 719	11 804
Årets kassaflöde	1 410	-807	-987	838	46
Soliditet %*	-15	-15	-7	3	21
Likviditet %	58	21	51	144	95
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	103	104	102	104	104
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	719	692	678	665	652
Driftkostnader kr/kvm	571	619	685	829	543
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	516	501	515	510	434
Energikostnad kr/kvm*	85	84	103	79	54
Underhållsfond kr/kvm	1 264	1 225	1 262	1 340	1 460
Reservering till underhållsfond kr/kvm	93	81	92	199	199
Sparande kr/kvm*	72	63	65	61	132
Ränta kr/kvm	28	22	16	14	11
Skuldsättning kr/kvm*	1 532	1 361	1 400	1 372	1 075
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 532	1 361	1 400	1 372	1 075
Räntekänslighet %*	2,1	2,0	2,1	2,1	1,6

* 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.

Årets resultat innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader och avskrivningar. Avskrivningarna är ej kassaflödespåverkande och föreningen har stärkt sina framtida ekonomiska åtaganden genom att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	811 230	9 233 517	-16 479 366	-679 763
Disposition enl. årsstämmobeslut			-679 763	679 763
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-411 558	411 558	
Årets resultat				-138 777
Vid årets slut	811 230	9 521 959	-17 447 571	-138 777

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 159 129
Årets resultat	-138 777
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	411 558
Summa	-17 586 348

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 586 348**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 179 613	4 980 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 023	29 882
Summa rörelseintäkter		5 249 636	5 010 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 300 972	-4 647 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 284	-329 597
Personalkostnader	Not 6	-284 717	-272 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-270 496	-270 496
Summa rörelsekostnader		-5 177 469	-5 520 401
Rörelseresultat		72 167	-510 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 114	-560
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-215 058	-168 948
Summa finansiella poster		-210 944	-169 508
Resultat efter finansiella poster		-138 777	-679 763
Årets resultat		-138 777	-679 763

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 041 863	7 312 359
Summa materiella anläggningstillgångar		7 041 863	7 312 359
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	1 093 500	1 093 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 093 500	1 093 500
Summa anläggningstillgångar		8 135 363	8 405 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	8 750	50 030
Övriga fordringar	Not 13	522	141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	388 899	390 178
Summa kortfristiga fordringar		398 171	440 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 065 586	655 978
Summa kassa och bank		2 065 586	655 978
Summa omsättningstillgångar		2 463 757	1 096 327
Summa tillgångar		10 599 121	9 502 186



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		811 230	811 230
Reservfond		5 670 355	5 670 355
Fond för yttre underhåll		9 521 959	9 233 517
Summa bundet eget kapital		16 003 544	15 715 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 447 571	-16 479 366
Årets resultat		-138 777	-679 763
Summa fritt eget kapital		-17 586 348	-17 159 129
Summa eget kapital		-1 582 804	-1 444 027
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 933 680	5 677 433
Summa långfristiga skulder		7 933 680	5 677 433
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 608 229	4 582 403
Leverantörsskulder	Not 17	18 987	45 895
Skatteskulder	Not 18	64 575	83 175
Övriga skulder	Not 19	1 717	1 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	554 737	555 657
Summa kortfristiga skulder		4 248 245	5 268 780
Summa eget kapital och skulder		10 599 121	9 502 186



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	72 167	-510 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	270 496	270 496
	342 663	-239 759
Erhållen ränta	4 068	292
Erlagd ränta	-198 437	-164 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	148 294	-404 399
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	42 224	-113 254
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-62 982	64
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 535	-517 589
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-225 836	-288 956
Upptagna lån	1 507 909	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 282 073	-288 956
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 409 608	-806 545
Likvida medel vid årets början	655 978	1 462 523
Likvida medel vid årets slut	2 065 586	655 978

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 412 048	5 203 100
Hyror, garage	54 600	54 600
Sophämningsavgifter	3 664	10 593
Övriga lokalintäkter	3 000	0
Övriga avgifter	-313 212	-313 212
Övriga ersättningar	19 511	25 187
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-4
Summa nettoomsättning	5 179 613	4 980 265

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	70 023	29 882
Summa övriga rörelseintäkter	70 023	29 882

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-411 558	-886 027
Reparationer	-254 348	-333 964
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-916 734	-866 775
Tomträttsavgäld	-728 354	-728 354
Samfällighetsavgifter	-1 097 509	-902 568
Försäkringspremier	-151 933	-132 227
Återbäring från Riksbyggen	700	300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 852
Serviceavtal	-14 435	-14 149
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 393
Förbrukningsinventarier	-55 398	-77 455
Fordons- och maskinkostnader	-317	-727
Vatten	-429 268	-406 123
Fastighetsel	-211 924	-225 515
Sophantering och återvinning	-29 894	-26 692
Förvaltningsarvode drift	0	-33 895
Summa driftskostnader	-4 300 972	-4 647 417



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-207 473	-215 576
Hyra inventarier & verktyg	0	-14 709
IT-kostnader	0	-1 073
Arvode, yrkesrevisorer	-27 625	-16 751
Övriga förvaltningskostnader	-22 554	-13 880
Kreditupplysningar	-1 875	-3 292
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 571	-24 324
Representation	-8 818	-8 937
Kontorsmateriel	-11 679	-14 974
Telefon och porto	-8 587	-7 451
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 270	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 822	-3 822
Bankkostnader	-7 351	-4 809
Övriga externa kostnader	-658	0
Summa övriga externa kostnader	-321 284	-329 597

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-98 954	-74 512
Styrelsearvoden	-143 250	-143 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-758	-6 591
Övriga personalkostnader	0	-17 056
Sociala kostnader	-38 755	-28 483
Summa personalkostnader	-284 717	-272 892

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-150 496	-150 496
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-270 496	-270 496

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 891	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	108
Övriga ränteintäkter	223	-668
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 114	-560

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-214 016	-168 948
Övriga räntekostnader	-1 042	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-215 058	-168 948
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 820 527	13 820 527
Tillkommande utgifter	12 220 289	12 220 289
	26 040 816	26 040 816
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 040 816	26 040 816
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 348 168	-7 197 672
Tillkommande utgifter	-11 380 289	-11 260 289
	-18 728 457	-18 457 961
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-150 496	-150 496
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
	-270 496	-270 496
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 998 953	-18 728 457
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 041 863	7 312 359
Varav		
Byggnader	6 321 863	6 472 359
Tillkommande utgifter	720 000	840 000
Taxeringsvärden		
Småhus	159 552 000	159 552 000
Totalt taxeringsvärde	159 552 000	159 552 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 281 000</i>	<i>70 281 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>89 271 000</i>	<i>89 271 000</i>
Not 11 Andelar i intresseföretag		
	2025-08-31	2024-08-31
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 093 500	1 093 500
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	1 093 500	1 093 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 390
Kundfordringar	8 750	48 640
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 750	50 030
Not 13 Övriga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	522	141
Summa övriga fordringar	522	141
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	46	0
Förutbetalda försäkringspremier	52 269	46 668
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 515	16 839
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 489	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 829	83 920
Förutbetald tomträttsavgäld	242 752	242 751
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 899	390 178
Not 15 Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	23 523	2 637
Transaktionskonto	2 042 064	653 341
Summa kassa och bank	2 065 586	655 978



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	11 541 909	10 259 836
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 446 149	-4 457 659
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-162 080	-124 744
Långfristig skuld vid årets slut	7 933 680	5 677 433

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,32%	2025-03-18	751 080,00	-745 398,00	5 682,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-06-01	1 936 091,00	-1 892 091,00	44 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-12-01	1 761 417,00	0,00	59 044,00	1 702 373,00
SEB	2,90%	2026-01-28	1 770 488,00	0,00	26 712,00	1 743 776,00
SEB	1,33%	2026-10-28	3 022 000,00	0,00	30 380,00	2 991 620,00
SEB	2,70%	2027-08-28	0,00	1 100 000,00	0,00	1 100 000,00
SEB	2,69%	2027-10-28	0,00	745 398,00	5 682,00	739 716,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2028-06-01	0,00	2 300 000,00	0,00	2 300 000,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2033-04-30	1 018 760,00	0,00	54 336,00	964 424,00
Summa			10 259 836,00	1 507 909,00	225 836,00	11 541 909,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 702 373 kr och lån från SEB om 1 743 776 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 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	13 081	17 874
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 906	28 021
Summa leverantörsskulder	18 987	45 895

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	64 575	30 653
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	866 775
Debiterad preliminärskatt	0	-814 253
Summa skatteskulder	64 575	83 175

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 717	1 650
Summa övriga skulder	1 717	1 650

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	2 153	2 529
Upplupna sociala avgifter	0	795
Upplupna räntekostnader	41 604	24 983
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	51 246
Upplupna elkostnader	13 947	14 826
Upplupna vattenavgifter	43 046	36 394
Upplupna kostnader för renhållning	539	580
Upplupna revisionsarvoden	25 000	15 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	428 448	408 804
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	554 737	555 657

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	15 425 700	5 425 700

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår av digital underskrift

Jan-Erik Lindblad

Jörgen Pejtersen

Robert Persson

Bo Weirum

Annie Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår av digital underskrift

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Christian Hellbjer
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557558521631

Dokument

Brf Malmöhus 28 2025-08-31 sign

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-09-30 15:06:01 CEST (+0200) av Annie

Friberg (AF1)

Färdigställt 2025-10-07 11:50:44 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF1)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Jan-Erik Lindblad (JL)

lindblad.janerik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-Erik Lindblad"

Signerade 2025-09-30 15:52:29 CEST (+0200)

Robert Persson (RP)

robertpersson1947@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut Robert Persson"

Signerade 2025-10-01 08:18:56 CEST (+0200)

Jörgen Pejtersen (JP)

jorgen@pejtersen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörgen Pejtersen"

Signerade 2025-09-30 16:45:09 CEST (+0200)

Bo Weirum (BW)

bo@personalservice.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO WEIRUM"

Signerade 2025-09-30 15:09:04 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557558521631

Annie Friberg (AF2)
annie.friberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annie Marie Friberg"
Signerade 2025-09-30 15:12:56 CEST (+0200)

Christian Hellbjer (CH)
christian.hellbjer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
CHRISTIAN HELLBJER"
Signerade 2025-10-01 15:04:13 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2025-10-07 11:50:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 28

Org.nr 746001-1054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för 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.

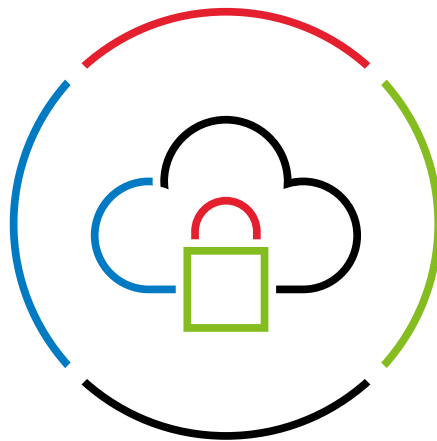
Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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>

2025-10-07 09:50:16 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - ef2fa86a-05f3-42fe-b067-a42c06902be6

Planerat och genomfört underhåll 2002-2049 för RB Malmöhus 28 samt Tygelsjö Norra Samfällighet (TNS)

Åtgärder	Kostnad	Kostnad/hus	Genombört	Planerad hållbarhet 2002-2007	Planerad hållbarhet 2008-2013	Planerad hållbarhet 2014-2019	Planerad hållbarhet 2020-2025	Planerad hållbarhet 2026-2031	Planerad hållbarhet 2032-2037	Planerad hållbarhet 2038-2043	Planerad hållbarhet 2044-2049	Planerad hållbarhet 2050-2055
Isolering av tak. ny träpanel	1 500 000	16 500	2002									
Yttre Miljö växter. nya gårdar	1 300 000	14 300	2002/2003									
Nya gårdsmiljö istället för sandladorna	235 000	2 600	2020									
Rensning av avloppsrör	100 000	1 100	2003/2026									
Rensning av ventilationsrör	285 000	3 100	2003/2016/2026									
Nya vattenkastare	100 000	1 100	2004									
Kompletterad vterbelvning	450 000	3 100	2005/2017									
Målning av husen	4 400 000	48 400	2005/10/22									
Jordfelsbrväre. brandsläckare	250 000	2 700	2006/2026						Brandsläckare			
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/08/18									
Byte av vterdörrar. förbättring av färg	870 000	9 600	2006. 2025					Målning av vterdörrar				
Nv kansten i alla gårdar	850 000	9 000	2006-höst									
Nya fläktar	2 150 000	23 600	2007									
Underhållsservice av fläktarna	120 000	1 300	Varie år									
Nya varmvattenberedare	1 000 000	11 000	2007									
Nv asfalt i hela området	500 000	5 500	2007									
Nya garageportar samt renovering	1 250 000	13 700	2007									
Nva lekredskap lekplatsen	50 000	900	2007/18									
Nytt takopp förråden plåtar. stupränna	4 700 000	51 600	2011									
Nva takbrunnar och fläktkåpor			2011									
Plåtarbe te tak samt kupoler			2011									
Fasadrenovering trä	910 000	9 900	2010/23									
Fasadrenovering löpande varie år	100 000	1 100										
Fasadvävt	195	2 145	2010/2022/2026									
Renovering av tvättstugorna	500 000	5 500	2015									
Nya fläktar, fönster dörrar servicehuset	300 000	3 300	2015									
Bredband - 1000 MB / TV anslutning	1 810 000	20 000	2015									
Renovering av alla bänkar och utebord	68 000	750	2026									
Nv njuktfog på alla väggar	77 000	850	2025									
Reparation av tegel på vissa gavlar	120 000	1 300	2026									
Underhållskostnader kr	24 175 195	265 945										

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

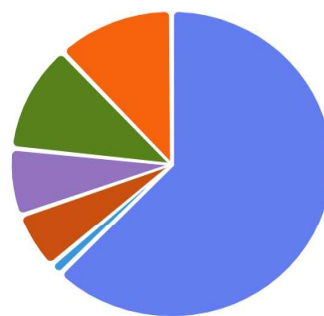
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 300 972	4 647 417
Övriga externa kostnader	321 284	329 597
Personalkostnader	284 717	272 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	270 496	270 496
Finansiella poster	210 944	169 508
Summa kostnader	5 388 413	5 689 909

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Utemiljö extra	0	33 895
Rabatt/återbäring från RB	-700	-300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8 852
Serviceavtal	14 435	14 149
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	4 393
Rep bostäder utg för köpta tj	49 186	95 311
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	4 400	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 073	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	19 038	24 223
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	74 931	39 470
Rep install utg för köpta tj Värme	21 151	34 675
Rep install utg för köpta tj Ventilation	74 156	65 423
Rep install utg för köpta tj El	8 413	64 289
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1 199
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	725
Försäkringsskador	0	8 650
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	21 044	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	127 109	122 741
UH huskropp utg för köpta tj	0	94 665
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	263 405	567 388
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	48 450
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	52 783
Fastighetsel	211 924	225 515
Vatten	429 268	406 123
Avfallshantering	29 894	7 100
Extra sophämtning	0	19 592
Fastighetsförsäkring	151 933	132 227
Tomträttsavgälder	728 354	728 354
Samfällighetsavgifter	1 097 509	902 568
Fastighetsskatt	916 734	866 775
Förbrukningsinventarier	11 909	0
Programvaror	5 603	3 735
Förbrukningsmaterial	37 887	73 721
Övriga kostnader för transportmedel	317	727
Summa driftkostnader	4 300 972	4 647 417



■ Övriga kostnader: 63% 2,296,980 kr ■ Vatten: 12% 429,268 kr ■ Underhåll: 11% 411,558 kr
■ Reparationer: 7% 254,348 kr ■ El: 6% 211,924 kr ■ Sophantering: 1% 29,894 kr

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	7 536 kr/kvm	7 536 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	4	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
El	0	0
Extra sophämtning	0	3
Fastighetsel	28	30
Fastighetsförsäkring	20	18
Fastighetsskatt	122	115
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	5	10
Försäkringsskador	0	1
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Programvaror	1	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	7	13
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1	0
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	9
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10	9
Rep install utg för köpta tj Värme	3	5
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Samfällighetsavgifter	146	120
Serviceavtal	2	2
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Tomträttsavgälder	97	97
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	3	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	13
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	7
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	35	75
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	6
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	17	16
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Utemiljö extra	0	4

Utemiljö grund	0	0
Vatten	57	54
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1
Summa driftkostnader	570,72	616,70

RBF Malmöhus 28

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 28 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

