Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 28
Org nr: 746001-1054

2025-09-01 – 2026-08-31



Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordförande 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

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

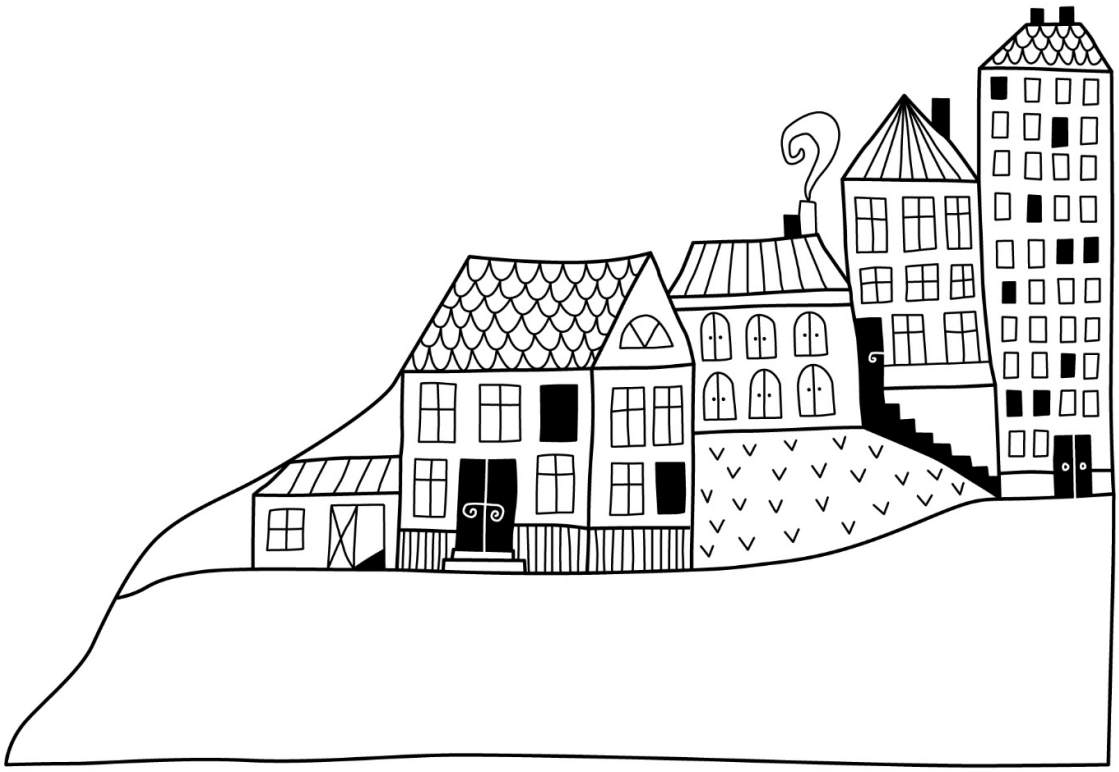
Post: Box 92082, 120 07 Stockholm
Besök: Hammarbybacken 27
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28 avger härmed upprättad årsredovisning för räkenskapsåret 2025-09-01 till 2026-08-31

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 58% till 29%.

I resultatet ingår avskrivningar med 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −330 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 tomtarea	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.

Dokument-ID 092221155575915955767 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

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 205 tkr och planerat underhåll för 940 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 700 tkr per år (93 kr/m²). Av detta är 403 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 297 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

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
Underhåll	2024	Ventilation
Underhåll	2024	Fasader

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (underhållsspolning och ventilation)	217 699
Huskropp utvändigt (fasader och tak)	691 930
Övrigt (brandsläckare)	30 346

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

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	2027
Jörgen Pejtersen	Sekreterare	2026
Robert Persson	Vice ordförande	2027
Bo Weirum	Ledamot	2026
Annie Friberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Persson	Suppleant	2026
Susanne Bokander	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Christian Hellbjer	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Svensson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att redovisa enligt K3-regelverket. Utöver detta 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 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2026-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2027-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 753 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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

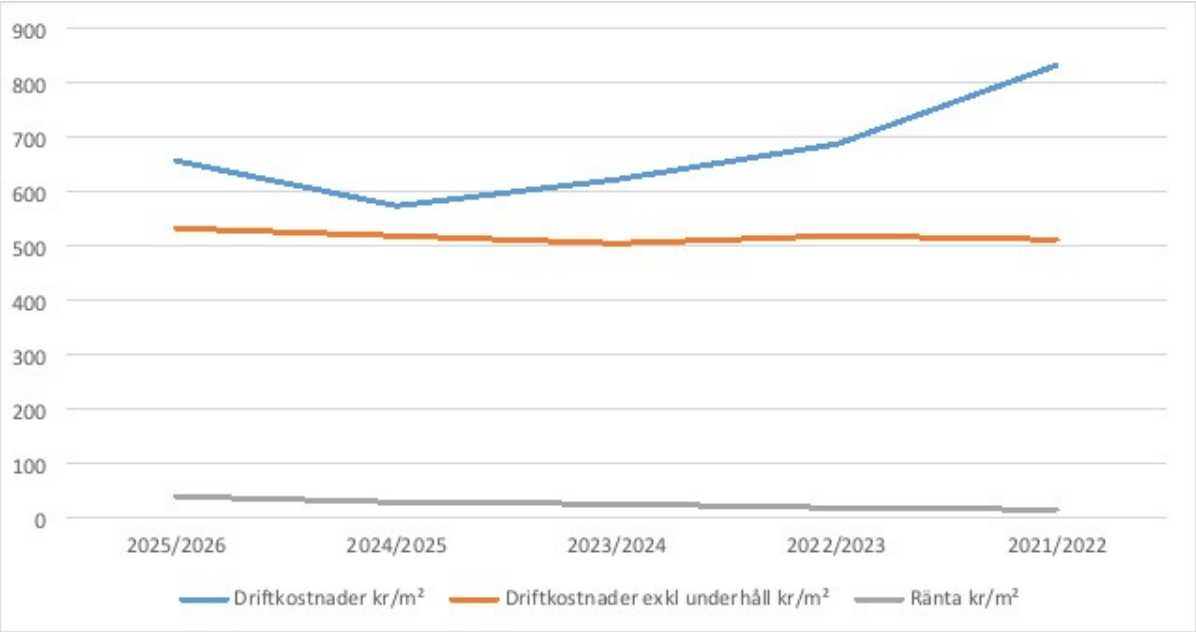
Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	5 490	5 180	4 980	4 865	4 774
Rörelsens intäkter	5 491	5 250	5 010	4 993	4 814
Resultat efter finansiella poster*	−530	−139	−680	−1 059	−2 226
Årets resultat	−530	−139	−680	−1 059	−2 226
Resultat exklusive avskrivningar	−330	132	−409	−789	−1 949
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	−733	−568	−1 020	−1 479	−3 449
Balansomslutning	10 453	10 599	9 502	10 467	11 719
Årets kassaflöde	−297	1 410	−807	−987	838
Soliditet %*	−19	−15	−15	−7	3
Likviditet %	29	58	21	51	144
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	103	103	104	102	104
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	753	719	692	678	665
Driftkostnader kr/kvm	654	571	619	685	829
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	529	516	501	515	510
Energikostnad kr/kvm*	94	85	84	103	79
Underhållsfond kr/kvm	1 192	1 264	1 225	1 262	1 340
Reservering till underhållsfond kr/kvm	54	93	81	92	199
Sparande kr/kvm*	81	72	63	65	61
Ränta kr/kvm	37	28	22	16	14
Skuldsättning kr/kvm*	1 500	1 532	1 361	1 400	1 372
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 500	1 532	1 361	1 400	1 372
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

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 att ett större underhåll utförts under året. Föreningen har stärkt sina framtida ekonomiska åtaganden genom att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2027-01-01

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	811 230	9 521 959	−17 447 571	−138 777
Disposition enl. årsstämmobeslut			−138 777	138 777
Reservering underhållsfond		403 464	−403 464	
Ianspråktagande av underhållsfond		−939 975	939 975	
Årets kapitaltillskott	175 746			
Årets resultat				−529 999
Vid årets slut	**986 976**	**8 985 448**	**−17 049 837**	**−529 999**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−17 586 348
Årets resultat	−529 999
Årets fondreservering enligt stadgarna	−403 464
Årets ianspråktagande av underhållsfond	939 975
Summa	**−17 579 836**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−17 579 836**

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

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 490 044	5 179 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	495	70 023
Summa rörelseintäkter		**5 490 539**	**5 249 636**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 926 301	−4 300 972
Övriga externa kostnader	Not 5	−362 465	−321 284
Personalkostnader	Not 6	−275 244	−284 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−200 147	−270 496
Summa rörelsekostnader		**−5 764 156**	**−5 177 469**
Rörelseresultat		**−273 617**	**72 167**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 894	4 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−276 276	−215 058
Summa finansiella poster		**−256 382**	**−210 944**
Resultat efter finansiella poster		**−529 999**	**−138 777**
Årets resultat		**−529 999**	**−138 777**

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2026-08-31	2025-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 841 716	7 041 863
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 841 716**	**7 041 863**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 11	1 093 500	1 093 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 093 500**	**1 093 500**
Summa anläggningstillgångar		**7 935 216**	**8 135 363**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	8 750
Övriga fordringar	Not 13	740	522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	748 199	388 899
Summa kortfristiga fordringar		**748 939**	**398 171**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 768 547	2 065 586
Summa kassa och bank		**1 768 547**	**2 065 586**
Summa omsättningstillgångar		**2 517 486**	**2 463 757**
Summa tillgångar		**10 452 702**	**10 599 121**

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2026-08-31	2025-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		986 976	811 230
Reservfond		5 670 355	5 670 355
Fond för yttre underhåll		8 985 447	9 521 959
Summa bundet eget kapital		**15 642 778**	**16 003 544**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−17 049 836	−17 447 571
Årets resultat		−529 999	−138 777
Summa fritt eget kapital		**−17 579 836**	**−17 586 348**
Summa eget kapital		**−1 937 058**	**−1 582 804**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 784 740	7 933 680
Summa långfristiga skulder		**3 784 740**	**7 933 680**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 522 689	3 608 229
Leverantörsskulder	Not 17	394 524	18 987
Skatteskulder	Not 18	96 516	64 575
Övriga skulder	Not 19	1 773	1 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	589 517	554 737
Summa kortfristiga skulder		**8 605 020**	**4 248 245**
Summa eget kapital och skulder		**10 452 702**	**10 599 121**

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−273 617	72 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	200 147	270 496
	−73 470	**342 663**
Erhållen ränta	9 252	4 068
Erlagd ränta	−273 945	−198 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−338 163**	**148 294**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−340 126	42 224
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	439 984	−62 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−238 305**	**127 535**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−234 480	−225 836
Upptagna lån	0	1 507 909
Inbetalda kapitaltillskott	175 746	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−58 734**	**1 282 073**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−297 039	1 409 608
Likvida medel vid årets början	2 065 586	655 978
Likvida medel vid årets slut	1 768 547	2 065 586

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

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. Det är första året föreningen redovisar enligt K3-regelverket.

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
Stomme och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning VA	Linjär	50
Tak	Linjär	30
Fasad	Linjär	100
Fönster	Linjär	60
El	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Dörrar	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 674 159	5 412 048
Hyror, garage	54 600	54 600
Sophämtningsavgifter	0	3 664
Övriga lokalintäkter	3 250	3 000
Övriga avgifter	−319 308	−313 212
Övriga ersättningar	37 126	19 511
Fakturerade kostnader	40 221	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	2
Summa nettoomsättning	**5 490 044**	**5 179 613**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Övriga rörelseintäkter	495	70 023
Summa övriga rörelseintäkter	**495**	**70 023**

Not 4 Driftskostnader

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Underhåll	−939 975	−411 558
Reparationer	−204 690	−254 348
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−948 675	−916 734
Tomträttsavgäld	−728 356	−728 354
Samfällighetsavgifter	−1 111 413	−1 097 509
Försäkringspremier	−163 689	−151 933
Återbäring från Riksbyggen	1 000	700
Systematiskt brandskyddsarbete	−677	0
Serviceavtal	−14 385	−14 435
Snö- och halkbekämpning	−1 705	0
Förbrukningsinventarier	−52 800	−55 398
Fordons- och maskinkostnader	−1 624	−317
Vatten	−509 840	−429 268
Fastighetsel	−195 415	−211 924
Sophantering och återvinning	−26 482	−29 894
Förvaltningsarvode drift	−27 575	0
Summa driftskostnader	**−4 926 301**	**−4 300 972**

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Förvaltningsarvode administration	−217 005	−207 473
IT-kostnader	−8 415	0
Arvode, yrkesrevisorer	−17 944	−27 625
Övriga förvaltningskostnader	−28 721	−22 554
Kreditupplysningar	−4 500	−1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−36 552	−19 571
Representation	−10 087	−8 818
Kontorsmateriel	−15 643	−11 679
Telefon och porto	−6 861	−8 587
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−1 270
Medlems- och föreningsavgifter	−3 822	−3 822
Serviceavgifter	−115	0
Bankkostnader	−5 798	−7 351
Advokat och rättegångskostnader	−5 250	0
Övriga externa kostnader	−1 753	−658
Summa övriga externa kostnader	**−362 465**	**−321 284**

Not 6 Personalkostnader

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Lön till kollektivanställda	−77 529	−98 954
Styrelsearvoden	−149 000	−143 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 400	−3 000
Övriga kostnadsersättningar	−718	−758
Övriga personalkostnader	−8 990	0
Sociala kostnader	−33 607	−38 755
Summa personalkostnader	**−275 244**	**−284 717**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Avskrivning Byggnader	−200 147	−150 496
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−120 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−200 147**	**−270 496**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 612	3 891
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	0
Övriga ränteintäkter	218	223
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**19 894**	**4 114**

Dokument-ID 09222115557591595767 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−276 261	−214 016
Övriga räntekostnader	−15	−1 042
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−276 276**	**−215 058**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-08-31	2025-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 820 527	13 820 527
Tillkommande utgifter	12 220 289	12 220 289
	26 040 816	**26 040 816**
Årets omklassificering/utrangering K3-regelverk, anläggning		
Omklassificering tillkommande utgifter	−12 220 289	0
Omklassificering byggnad	12 220 289	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**26 040 816**	**26 040 816**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−7 498 664	−7 348 168
Tillkommande utgifter	−11 500 289	−11 380 289
	−18 998 953	**−18 728 457**
Årets omklassificering/utrangering K3-regelverk, avskrivningar		
Omklassificering tillkommande utgifter	11 500 289	0
Omklssificering byggnad	−11 500 289	0
	0	**0**
Årets avskrivning		
Årets avskrivning byggnader	−200 147	−150 496
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−120 000
	−200 147	**−270 496**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−19 199 100**	**−18 998 953**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 841 716**	**7 041 863**
Varav		
Byggnader	6 841 716	6 321 863
Tillkommande utgifter	0	720 000
Taxeringsvärden		
Småhus	159 552 000	159 552 000
Totalt taxeringsvärde	**159 552 000**	**159 552 000**
varav byggnader	*70 281 000*	*70 281 000*
varav mark	*89 271 000*	*89 271 000*

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Not 11 Andelar i intresseföretag

	2026-08-31	2025-08-31
Andelar i intresseföretag	1 093 500	1 093 500
Summa andelar i intresseföretag	**1 093 500**	**1 093 500**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2026-08-31	2025-08-31
Kundfordringar	0	8 750
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**8 750**

Not 13 Övriga fordringar

	2026-08-31	2025-08-31
Skattekonto	740	522
Summa övriga fordringar	**740**	**522**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-08-31	2025-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 687	46
Förutbetalda försäkringspremier	55 710	52 269
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 473	17 515
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 489
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 577	71 829
Förutbetald tomträttsavgäld	242 751	242 752
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**748 199**	**388 899**

Not 15 Kassa och bank

	2026-08-31	2025-08-31
Bankmedel	1 137 354	23 523
Transaktionskonto	631 193	2 042 064
Summa kassa och bank	**1 768 547**	**2 065 586**

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-08-31	2025-08-31
Inteckningslån	11 307 429	11 541 909
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−7 412 989	−3 446 149
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−109 700	−162 080
Långfristig skuld vid årets slut	**3 784 740**	**7 933 680**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,90%	2026-01-28	1 743 776	−1 730 420	13 356	0
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-10-28	0	1 730 420	0	1 730 420
SEB	1,33%	2026-10-28	2 991 620	0	30 380	2 961 240
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-12-02	1 702 373	0	59 044	1 643 329
SEB	2,70%	2027-08-28	1 100 000	0	22 000	1 078 000
SEB	2,69%	2027-10-28	739 716	0	11 364	728 352
STADSHYPOTEK	2,79%	2028-06-01	2 300 000	0	44 000	2 256 000
STADSHYPOTEK	4,32%	2033-04-30	964 424	0	54 336	910 088
Summa			**11 541 909**	**0**	**234 480**	**11 307 429**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån från Stadshypotek om 1 730 420 kr samt 1 643 329 kr och 2 lån från SEB om 2 961 240 kr samt 1 078 000 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

	2026-08-31	2025-08-31
Leverantörsskulder	59 200	13 081
Ej reskontraförda leverantörsskulder	335 324	5 906
Summa leverantörsskulder	**394 524**	**18 987**

Not 18 Skatteskulder

	2026-08-31	2025-08-31
Skatteskulder	96 516	64 575
Summa skatteskulder	**96 516**	**64 575**

Not 19 Övriga skulder

	2026-08-31	2025-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 773	1 717
Summa övriga skulder	**1 773**	**1 717**

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-08-31	2025-08-31
Upplupna löner	2 719	2 153
Upplupna räntekostnader	43 935	41 604
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 749	0
Upplupna elkostnader	13 074	13 947
Upplupna vattenavgifter	44 177	43 046
Upplupna kostnader för renhållning	299	539
Upplupna revisionsarvoden	22 200	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	447 365	428 448
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**589 517**	**554 737**

Not Ställda säkerheter	**2026-08-31**	**2025-08-31**
Fastighetsinteckningar	15 425 700	15 425 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under nästkommande räkenskapsår omtecknas tomträttsavtalet till en årlig avgäld om 1 249 794 kr årligen.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-10-08

Årsredovisningen undertecknas

_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Jan-Erik Lindblad,	Jörgen Pejtersen,
_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Robert Persson,	Bo Weirum,

_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Annie Friberg,

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

Faktor AB

_____	_____
Håkan Ekstrand Auktoriserad revisor	Christian Hellbjer Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575915957 67 Signerat AF2, JL, JP, RP, BW, CH, HE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591595767

Dokument

Årsredovisning 2026-08-31 Malmöhus 28 sign
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-10-08 10:24:33 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF1)
Färdigställt 2026-10-15 16:27:14 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF1)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annie Marie Friberg"
Signerade 2026-10-08 10:28:49 CEST (+0200)

Jan-Erik Lindblad (JL)
lindblad.janerik@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-Erik Lindblad"
Signerade 2026-10-08 12:36:29 CEST (+0200)

Jörgen Pejtersen (JP)
jorgen@pejtersen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörgen Pejtersen"
Signerade 2026-10-08 11:16:27 CEST (+0200)

Robert Persson (RP)
robertpersson1947@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut Robert Persson"
Signerade 2026-10-08 16:04:00 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591595767

Bo Weirum (BW)
boweirum@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO WEIRUM"
Signerade 2026-10-08 13:08:35 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN BIRKNE HELLBJER"
Signerade 2026-10-14 21:49:53 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-10-15 16:27:14 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

FAKTOR

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 2025-09-01 - 2026-08-31.

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 2026-08-31 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 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

Document ID: c534e943-1dba-4414-be67-382c9d75e59c

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 2025-09-01 - 2026-08-31 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.

Document ID: c534e943-1dba-4414-be67-382c9d75e59c

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, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: c534e943-1dba-4414-be67-382c9d75e59c

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

Wolters Kluwer

Document ID: c534e943-1dba-4414-be67-382c9d75e59c

2026-10-15 14:26:28 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand

SE BankID - 6ea1b9c9-6917-4f91-93b3-be69ddc2c1a7

Document ID: c534e943-1dba-4414-be67-382c9d75e59c

				2002-2007	2008-2013	2014-2019	2020-2025	2026-2031	2032-2037	2038-2043	2044-2049	2050-2055
Åtgärder	Kostnad	Kostnad/hus	Genomfört	Planerad hållbarhe	Planerad hållbarhe	Planerad hållbarhe	Planerad hållbarhe	Planerad hållbarhe	Planerad hållbarhe	Planerad hållbarhe	Planerad hållbarhe	Planerad hållbarhe
Yttre Miljö växter, nya gårdar	1 300 000	14 300	2002/2003									
Nya fläktar	2 150 000	23 600	2007									
Nya varmvattenberedare	1 000 000	11 000	2007									
Nya garageportar samt renovering	1 250 000	13 700	2007									
Nytt takpapp förråden plåtar, stupränna	4 700 000	51 600	2011									
Nya fläktar, fönster dörrar servicehuset	300 000	3 300	2015									
Isolering av tak, ny träpanel	1 500 000	16 500	2002									
Nya gårdsmiljö istället för sandlådorna	235 000	2 600	2020									
Rensning av avloppsrör	190 000	2 100	2003/2026					90 000				
Rensning av ventillationsrör	395 000	4 400	2003/2016/2026					110 000				
Nya vatteutkastare	100 000	1 100	2004									
Kompletterad ytterbelysning	450 000	3 100	2005/2017									
Målning av husen	4 400 000	48 400	2005/10/22									
Jordfelsbrytare, brandsläckare	280 000	3 100	2006/2026						Brandsläckare 50 tkr			
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/08/18									
Byte av ytterdörrar, förbättring av färg	920 000	10 000	2006, 2025					Målning av ytterdörrar 50 tkr				
Ny kantsten i alla gångar	850 000	9 000	2006-höst									
Underhållsservice av fläktarna	120 000	1 300	Varje år									
Ny asfalt i hela området	500 000	5 500	2007									
Nya lekredskap lekplatsen	50 000	900	2007/18									
Nya takbrunnar och fläktkåpor												
Plåtarbete tak samt kupoler												
Nya kupoler	325000	3 600	2026					325 000				
Fasadrenovering trä	910 000	9 900	2010/23									
Fasadrenovering löpande varje år	100 000	1 100										
Fasadtvätt + nya skumfogar	255	2 800	2010/2022/2026						60 000			
Renovering av tvättstugorna	500 000	5 500	2015									
Bredband - 1000 MB / TV anslutning	1 810 000	20 000	2015									
Renovering av alla bänkar och utebord	136 000	1 500	2015/2026					68 000				
Reperation av tegel på vissa gavlar	170 000	1 900	2016					170 000				
Underhållskostnader kr	**24 821 255**	**259 500**										

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 skuldtyngd 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.

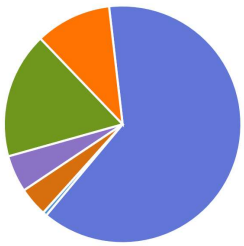
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

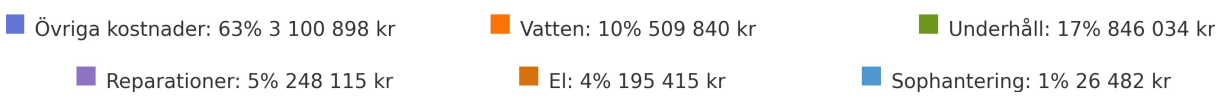
Nyckeltal

Belopp i SEK	2026-08-31	2025-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 926 301	4 300 972
Övriga externa kostnader	362 465	321 284
Personalkostnader	275 244	284 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	200 147	270 496
Finansiella poster	256 382	210 944
Summa kostnader	**6 020 539**	**5 388 413**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2026-08-31	2025-08-31
Utemiljö extra	23 500	0
Rabatt/återbäring från RB	−1 000	−700
Systematiskt brandskyddsarbete	677	0
Serviceavtal	14 385	14 435
Städ extra	4 075	0
Snö- och halkbekämpning	1 705	0
Rep bostäder utg för köpta tj	40 164	49 186
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	4 400
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 410	3 073
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	34 478	19 038
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	31 160	74 931
Rep install utg för köpta tj Värme	43 877	21 151
Rep install utg för köpta tj Ventilation	26 451	74 156
Rep install utg för köpta tj El	0	8 413
Rep huskropp utg för köpta tj	5 715	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3 458	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	2 838	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 555	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 020	0
Rep markytor utg för köpta tj	8 565	0
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	21 044
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	92 971	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	33 150	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	91 578	127 109
UH huskropp utg för köpta tj Tak	393 981	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	297 949	263 405
Underhåll Övrigt	30 346	0
Fastighetsel	195 415	211 924
Vatten	509 840	429 268
Avfallshantering	26 482	29 894
Fastighetsförsäkring	163 689	151 933
Tomträttsavgälder	728 356	728 354
Samfällighetsavgifter	1 111 413	1 097 509
Fastighetsskatt	948 675	916 734
Förbrukningsinventarier	22 668	11 909
Programvaror	0	5 603
Förbrukningsmaterial	30 131	37 887
Övriga kostnader för transportmedel	1 624	317
Summa driftkostnader	**4 926 301**	**4 300 972**





Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening 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