

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus 17
Org. nr: 746000–8316

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 17 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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-15. Ekonomisk plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-26.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största delen beror på lägre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 181% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 510 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgmästaregården 6 och 7 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 312 lägenheten och källarlokalerna uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Albinsrogatan 23-59 och Bisittaregatan 10-16 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken som fastigheterna står på ägs av föreningen. Marken som P-platserna står på arrenderas från Malmö kommunen.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	92
3 rum och kök	170
4 rum och kök	34
5 rum och kök	16
Summa	312

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	87
Antal p-platser	222

Total tomtarea	26 019 m ²
Bostäder bostadsrätt	23 460 m ²
Garagelokaler	2 065 m ²

Årets taxeringsvärde	457 737 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	326 560 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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 1 079 tkr och planerat underhåll för 1 112 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2020 och visar på ett underhållsbehov på 4 686 tkr per år i så kallade evig kostnad. En beräknad avsättning för verksamhetsåret har skett enligt K3-regelverket med 1 227 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 48 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger	1999/2000	
Fönster	2006	
Tvättstugor	2017,2021,2022	nya tvättmaskiner
Värmesystem, nya undercentraler & injustering med EB-metoden	2015	
Nybyggt miljöhus, renovering styrelserum/vaktmästeri	2016	
Renovering lokal	2017	MIF-lokalen
Utemiljö	2017	lekplats och grillplatser
Installationer	2017	låssystem
Lokaler	2017	totalrenovering av f.d. MIF-lokalen
Underhåll El.stammar och tappvattenstammar	2018/2019	slut besiktat under 2020
Investering	2020/2021	Hissar
Investering	2020/2022	relining avloppstammar

Årets utförda underhåll/investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	329 958
Installationer	781 808
Investering-passagesystem	3 619 725

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan som revideras årligen

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell-Åke Palm	Ordförande	2026
Rudolf Kunstek	Vice ordförande	2026
Anette Jensen	Sekreterare	2025
Ann-Margreth Lexner	Ledamot	2025
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Anderberg	Suppleant	2026
Jan Wieslander	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	avyttring till Azets under 2025
Karla Ortega Vasques	Förtroendevald revisor	
Suzana Kulisic	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Odelstig	
Marcus Petersen	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har 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 421 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 423 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-11-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-11-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 392 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 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

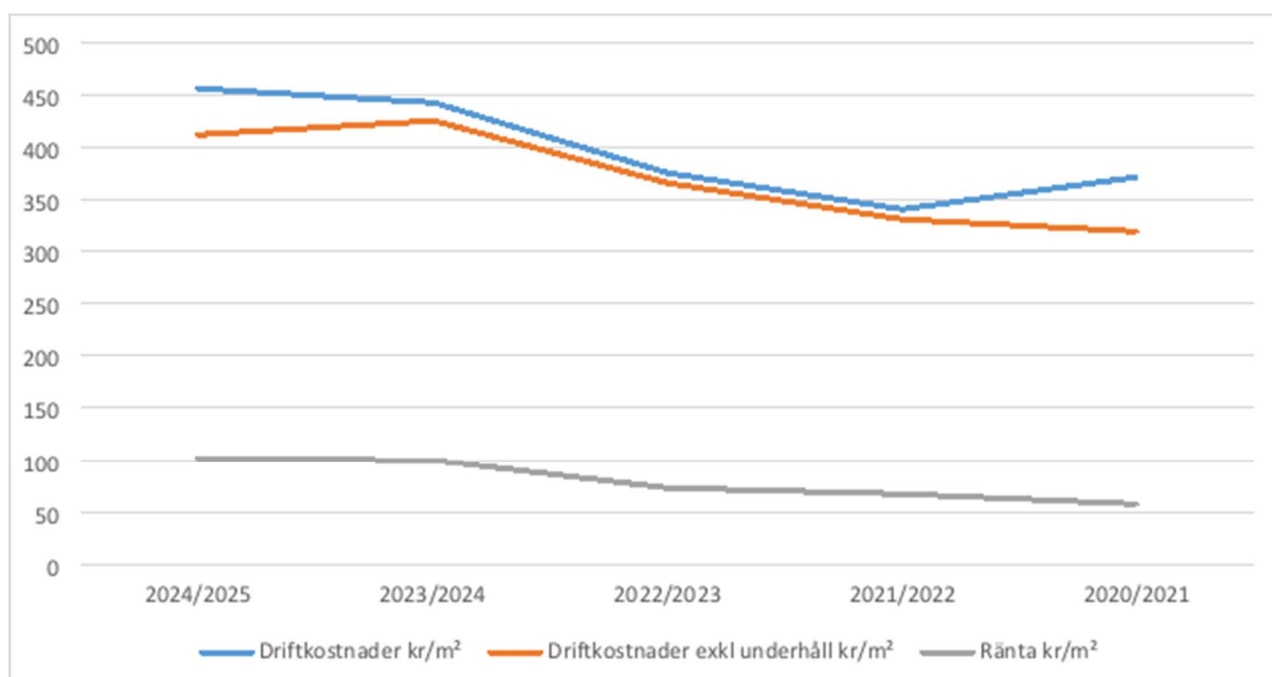
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	22 711	21 938	20 527	19 885	19 055
Rörelsens intäkter	22 852	22 097	21 452	20 019	19 155
Resultat efter finansiella poster*	2 096	1 918	4 507	3 852	3 121
Årets resultat	2 096	1 918	4 507	3 852	3 121
Resultat exkl. avskrivningar	4 510	4 312	6 257	5 616	4 519
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	3 199	3 001	4 781	4 248	3 151
Balansomslutning	218 940	216 099	216 843	213 140	190 074
Årets kassaflöde	1 565	3 250	-12 456	11 411	-2 517
Soliditet %*	48	48	47	45	49
Likviditet %	25	14	13	76	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	92	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	931	897	838	810	778
Driftkostnader kr/kvm	455	442	376	340	371
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	412	424	366	331	320
Energikostnad kr/kvm*	251	263	222	202	179
Underhållsfond kr/kvm	217	209	176	128	83
Reservering till underhållsfond kr/kvm	51	51	58	54	54
Sparande kr/kvm*	220	187	255	229	228
Ränta kr/kvm	101	98	73	67	57
Skuldsättning kr/kvm*	4 337	4 309	4 389	4 476	3 736
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 719	4 688	4 775	4 870	4 065
Räntekänslighet %*	5,1	5,2	5,7	6,0	5,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	977 862	0	88 373 575	5 339 824	6 231 744	1 917 780
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 917 780	-1 917 780
Reservering underhållsfond				1 227 000	-1 227 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 111 766	1 111 766	
Årets resultat						2 095 986
Vid årets slut	977 862	0	88 373 575	5 455 058	8 034 290	2 095 986

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 149 523
Årets resultat	2 095 986
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 227 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 111 766
Summa	10 130 276

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 130 276**

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	22 710 682	21 937 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 175	158 869
Summa		22 851 857	22 096 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 621 010	-11 272 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 796 075	-3 618 046
Personalkostnader	Not 6	-351 550	-394 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 414 279	-2 394 170
Summa rörelsekostnader		-18 182 915	-17 679 733
Rörelseresultat		4 668 942	4 416 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 919	9 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 576 875	-2 509 023
Summa finansiella poster		-2 572 956	-2 499 109
Resultat efter finansiella poster		2 095 986	1 917 780
Årets resultat		2 095 986	1 917 780



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	205 895 970	208 290 140
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 599 615	0
Summa materiella anläggningstillgångar		209 495 586	208 290 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	312 000	312 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 000	312 000
Summa anläggningstillgångar		209 807 586	208 602 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar (utestående kundfordringar)		-1 272	15 489
Övriga fordringar		2 518	441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	574 861	490 477
Summa kortfristiga fordringar		576 107	506 416
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 556 188	6 990 887
Summa kassa och bank		8 556 188	6 990 887
Summa omsättningstillgångar		9 132 295	7 497 303
Summa tillgångar		218 939 880	216 099 443



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	977 862	977 862
Uppskrivningsfond	88 373 575	88 373 575
Fond för yttre underhåll	5 455 058	5 339 824
Summa bundet eget kapital	94 806 495	94 691 261
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 034 290	6 231 744
Årets resultat	2 095 986	1 917 780
Summa fritt eget kapital	10 130 276	8 149 523
Summa eget kapital	104 936 771	102 840 784
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	77 051 194
Summa långfristiga skulder	77 051 194	61 510 754
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 652 609
Leverantörsskulder	492 722	337 673
Skatteskulder	48 071	58 677
Övriga skulder	1 841	6 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 756 672
Summa kortfristiga skulder	36 951 915	51 730 714
Summa eget kapital och skulder	218 939 880	216 099 443



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 668 942	4 416 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 414 279	2 394 170
	7 083 222	6 811 059
Erhållen ränta	5 672	73 534
Erlagd ränta	-2 610 286	-2 399 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 478 607	4 484 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-88 634	1 547 556
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	66 832	-735 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 456 806	5 296 541
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-3 619 725	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 619 725	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 271 780	-2 046 780
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	728 220	-2 046 780
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 565 301	3 249 761
Likvida medel vid årets början	6 990 887	3 741 126
Likvida medel vid årets slut	8 556 188	6 990 887
Kassa och Bank BR	8 556 188	6 990 887



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Byggnader (miljöhus/verkstad)	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Balkonger inglasning	Linjär	28
Individuell elmätning	Linjär	10
Installation Digital-TV	Linjär	5
Installation Bredband & IP-telefoni	Linjär	5
Maskiner & Inventarier	Linjär	5
Stambyte vatten & el	Linjär	50
Relining	Linjär	50
Passagesystem	Linjär	15

Markvärdet 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*	18 376 826	17 572 074
Hyror, lokaler	36 008	34 908
Hyror, garage	344 042	340 937
Hyror, p-platser	382 140	382 420
Hyror, övriga	56 672	54 936
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 884	-15 782
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-855
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 480	-20 703
Bränsleavgifter, bostäder	2 570 688	2 570 688
Elavgifter	901 275	909 762
Övriga lokalintäkter	4 400	21 750
Övriga avgifter	600	3 009
Övriga ersättningar, <i>pant-och överlåtelseintäkter</i>	75 405	84 615
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-7
Summa nettoomsättning	22 710 682	21 937 752

*Vatten, bredband-TV

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter, APCOA	141 175	106 687
Försäkringsersättningar	0	52 182
Summa övriga rörelseintäkter	141 175	158 869



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-1 111 766	-459 809
Reparationer	-1 078 738	-1 022 681
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-555 258	-525 990
Tomträttsavgäld	-391 440	-340 470
Försäkringspremier	-425 049	-371 698
Kabel- och digital-TV	-744 622	-785 628
Återbäring från Riksbyggen	10 500	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 068	-6 701
Serviceavtal	-274 195	-295 206
Obligatoriska besiktningar	-34 642	-21 560
Snö- och halkbekämpning	-88 463	-158 353
Förbrukningsinventarier	-43 524	-82 162
Fordons- och maskinkostnader	-3 816	-3 779
Vatten	-1 258 288	-1 174 872
Fastighetsel	-2 072 419	-2 181 233
Uppvärmning	-3 085 492	-3 346 941
Sophantering och återvinning	-313 145	-433 418
Förvaltningsarvode drift*	-134 587	-65 816
Summa driftskostnader	-11 621 010	-11 272 918

*Avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 479 300	-3 346 273
Hyra inventarier & verktyg	0	-20 867
IT-kostnader	-2 882	-2 558
Arvode, yrkesrevisorer	-27 079	-26 000
Övriga förvaltningskostnader	-118 609	-28 242
Kreditupplysningar	-342	-1 653
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 936	-74 405
Kontorsmateriel	-32 527	-23 486
Telefon och porto	-22 881	-28 619
Tidskrifter och facklitteratur	-725	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-13 104	-13 104
Konsultarvoden	-11 460	-42 877
Bankkostnader	-8 699	-8 894
Övriga externa kostnader	-3 530	-378
Summa övriga externa kostnader	-3 796 075	-3 618 046

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-271 850	-280 450
Övriga ersättningar	-15 600	-14 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-23 800
Övriga kostnadsersättningar	-3 500	-1 825
Övriga personalkostnader	-7 920	-15 400
Sociala kostnader	-52 680	-58 324
Summa personalkostnader	-351 550	-394 599

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 394 170	-2 394 170
Avskrivning Installationer	-20 110	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 414 279	-2 394 170



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 841
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	3 567	4 928
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	299	986
Övriga ränteintäkter	53	160
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 919	9 914

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 576 497	-2 508 523
Övriga räntekostnader	-378	-500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 576 875	-2 509 023



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	114 373 166	114 373 166
Mark	48 626 425	48 626 425
Tillkommande utgifter	0	0
Anslutningsavgifter	0	0
	162 999 591	162 999 591
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 999 591	162 999 591
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-43 083 026	-40 688 856
	-43 083 026	-40 688 856
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 394 170	-2 394 170
	-2 394 170	-2 394 170
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 477 196	-43 083 026
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	88 373 575	88 373 575
	88 373 575	88 373 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	205 895 969	208 290 139
Varav		
Byggnader	68 895 969	71 290 139
Mark	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	456 000 000	383 000 000
Lokaler	1 737 000	1 743 000
Totalt taxeringsvärde	457 737 000	384 743 000
<i>varav byggnader</i>	<i>304 737 000</i>	<i>236 743 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>153 000 000</i>	<i>148 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 013 612	2 013 612
	2 013 612	2 013 612
Årets anskaffningar		
Installationer passagesystem	3 619 725	0
	3 619 725	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 633 337	2 013 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-2 013 612	-2 013 612
	-2 013 612	-2 013 612
Årets avskrivningar		
Installationer	-20 110	0
	-20 110	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-20 110	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 110	-2 013 611
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 599 615	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	3 599 615	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar (<i>andelar i Intresseföreningen</i>)	312 000	312 000
Summa andra långfristiga fordringar	312 000	312 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 054	3 807
Förutbetalda försäkringspremier	146 930	131 188
Förutbetalt förvaltningsarvode	293 615	282 595
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 897	65 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 365	7 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574 861	490 477

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel SBAB	172 690	167 370
Transaktionskonto Swedbank	8 383 498	6 823 517
Summa kassa och bank	8 556 188	6 990 887

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	110 703 803	109 975 583
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 335 829	-47 614 829
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 316 780	-850 000
Långfristig skuld vid årets slut	77 051 194	61 510 754

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	4,37%	2025-03-13	11 120 000,00	-11 040 000,00	80 000,00	0,00
SBAB	1,95%	2025-03-13	875 000,00	-625 000,00	250 000,00	0,00
SBAB	3,09%	2025-03-18	14 249 000,00	-14 199 000,00	50 000,00	0,00
SBAB	2,43%	2025-04-17	7 733 329,00	0,00	100 000,00	7 633 329,00
SBAB	2,62%	2025-10-16	2 477 500,00	0,00	110 000,00	2 367 500,00
SBAB	3,13%	2025-12-10	0,00	11 040 000,00	40 000,00	11 000 000,00
SBAB	2,54%	2025-12-13	0,00	625 000,00	250 000,00	375 000,00
SBAB	2,70%	2025-12-13	0,00	11 040 000,00	80 000,00	10 960 000,00
SBAB	4,37%	2026-03-10	11 160 000,00	-11 040 000,00	120 000,00	0,00
SBAB	4,37%	2026-09-15	4 400 000,00	0,00	100 000,00	4 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-01-20	2 637 754,00	0,00	66 780,00	2 570 974,00
SBAB	1,16%	2027-11-15	9 625 000,00	0,00	100 000,00	9 525 000,00
SBAB	2,92%	2028-11-09	0,00	3 000 000,00	225 000,00	2 775 000,00
SBAB	1,53%	2029-12-06	10 224 000,00	0,00	450 000,00	9 774 000,00
SBAB	3,09%	2030-11-11	0,00	14 199 000,00	50 000,00	14 149 000,00
SBAB	1,22%	2031-07-17	21 225 000,00	0,00	100 000,00	21 125 000,00
SBAB	1,95%	2031-12-11	14 249 000,00	0,00	100 000,00	14 149 000,00
Summa			109 975 583,00	3 000 000,00	2 271 780,00	110 703 803,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 316 780 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem st. lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	314 377	347 788
Upplupna elkostnader	170 477	171 651
Upplupna vattenavgifter	322 089	300 346
Upplupna värmekostnader	128 242	117 596
Upplupna kostnader för renhållning	13 850	23 158
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	208 540
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 807 637	1 710 772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 756 672	2 879 852

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	124 658 800	124 658 800

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-03

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kjell-Åke Palm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anette Jensen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rudolf Kunstek,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann-Margreth Lexner,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Persson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor

Suzanna Kulisic
Förtroendevald revisor





Verifikat

Document ID 09222115557562203023

Dokument

ÅR 2025-08-31 Brf Malmöhus 17_ver3.1pdf
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-11-13 09:50:11 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2025-11-13 20:01:51 CET (+0100)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Kjell-Åke Palm (KP) Identifierad med svenskt BankID som "KJELL-ÅKE PALM" Brf Malmöhus 17 styrelsen@malmohus17.se Signerade 2025-11-13 11:00:16 CET (+0100)	Anette Jensen (AJ) Identifierad med svenskt BankID som "MONA ANETTE JENSEN" Brf Malmöhus 17 jensenanette56@gmail.com Signerade 2025-11-13 09:56:45 CET (+0100)
Ann-Margreth Lexner (AL) Identifierad med svenskt BankID som "ANN-MARGRETH LEXNER" Brf Malmöhus 17 annlexner@gmail.com Signerade 2025-11-13 09:52:26 CET (+0100)	Rudolf Kunstek (RK) Identifierad med svenskt BankID som "RUDOLF KUNSTEK" Brf Malmöhus 17 rudolfkunstek@yahoo.se Signerade 2025-11-13 09:51:47 CET (+0100)
Johan Persson (JP) Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN PERSSON" Riksbyggen johan.persson@riksbyggen.se Signerade 2025-11-13 10:30:18 CET (+0100)	Karla Ortega Vasquez (KOV) Identifierad med svenskt BankID som "KARLA ORTEGA VASQUEZ" Brf Malmöhus 17 karla.ortega.81@gmail.com Signerade 2025-11-13 11:07:57 CET (+0100)
Suzana Kulisic (SK) Identifierad med svenskt BankID som "SUZANA KULISIC" Brf Malmöhus 17 suzana.kulisic@hotmail.com Signerade 2025-11-13 11:57:39 CET (+0100)	Peter Cederblad (PC) Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD" Azets peter.cederblad@azets.com Signerade 2025-11-13 20:01:51 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562203023

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 17, org.nr 746000-8316.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 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 31 augusti 2025 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.

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 den 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. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 17 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 jag (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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad

Karla Ortega Vasques

Suzanna Kulisic

Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557562215775

Dokument

RB BRF Malmöhus 17

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-13 11:04:33 CET (+0100) av Danche

Blagojevic (DB)

Färdigställt 2025-11-13 20:02:40 CET (+0100)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cederblad (PC)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"

Azets

peter.cederblad@azets.com

Signerade 2025-11-13 20:02:40 CET (+0100)

Karla Ortega Vasquez (KOV)

Identifierad med svenskt BankID som "KARLA ORTEGA VASQUEZ"

Brf Malmöhus 17

karla.ortega.81@gmail.com

Signerade 2025-11-13 11:41:21 CET (+0100)

Suzana Kulisic (SK)

Identifierad med svenskt BankID som "SUZANA KULISIC"

Brf Malmöhus 17

suzana.kulisic@hotmail.com

Signerade 2025-11-13 11:59:20 CET (+0100)

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>



Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Malmöhus 17 (746000-8316)

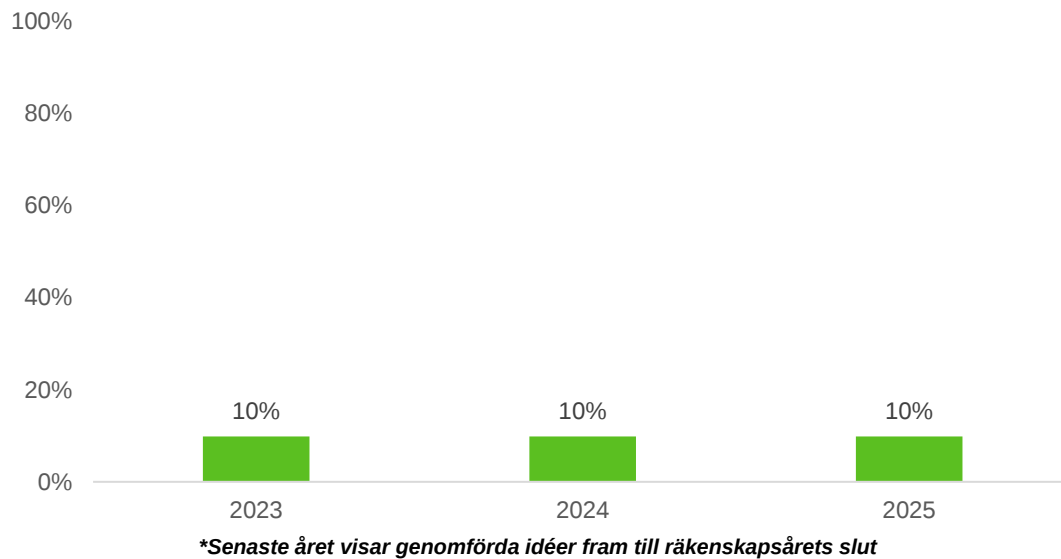


Hållbarhetsidéer

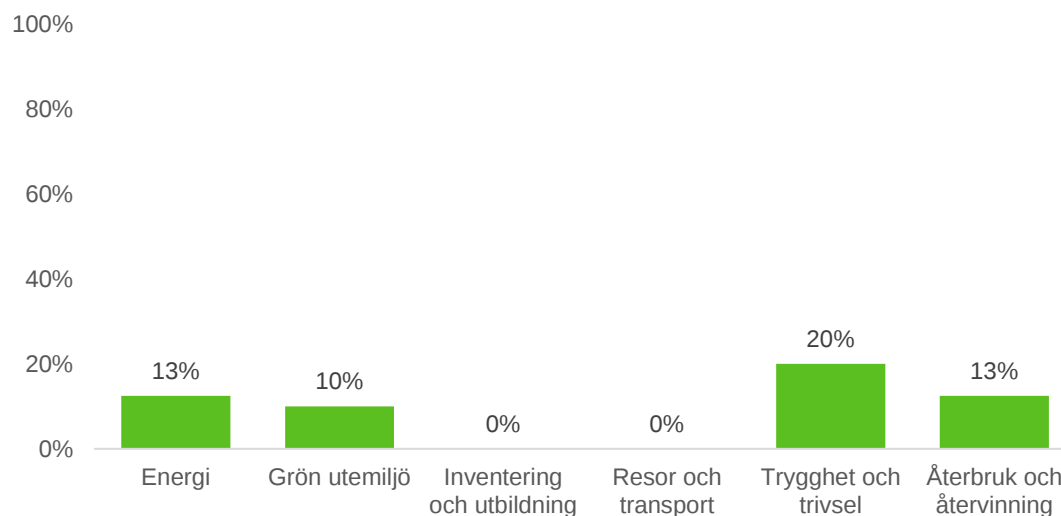
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Malmöhus 17 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 10% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

Infört individuell mätning
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt ljuskällor inomhus

Trygghet och trivsel

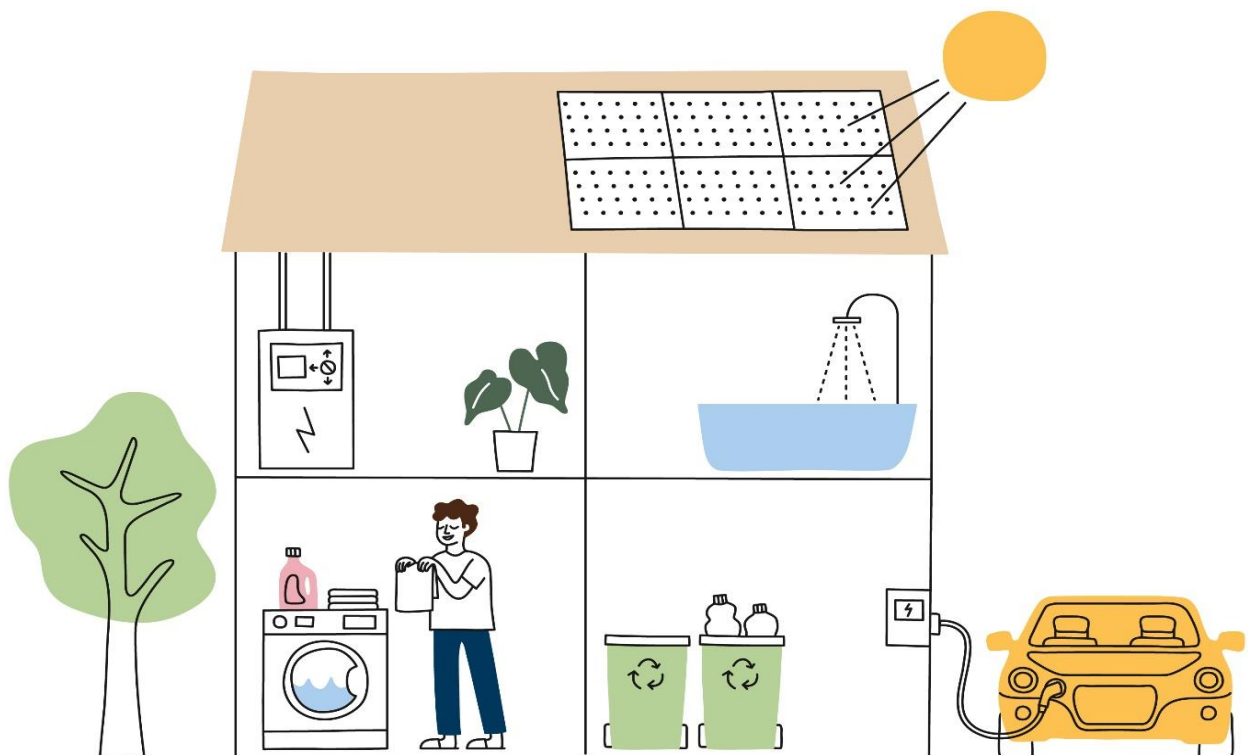
Etablerat huskurance

Grön utemiljö

Anlagt gröna tak

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E-F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-05-31. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

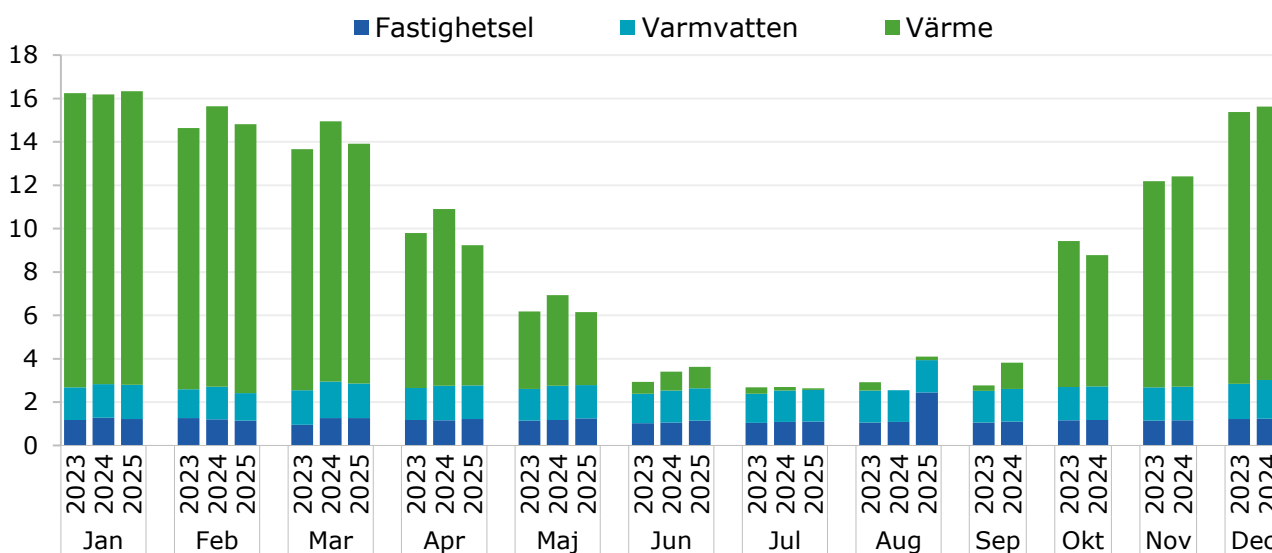
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 29 698 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	108	113	111	kWh/m ²
Varav fastighetsel	13	14	15	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	17	17	16	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 960 l/m² varav 350 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 18 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Albinsrogatan 41	2020-06-01	E
Albinsrogatan 43	2020-06-01	E
Albinsrogatan 45	2020-06-01	E
Albinsrogatan 47	2020-06-01	E
Albinsrogatan 49	2020-06-01	E
Albinsrogatan 51	2020-06-01	E
Albinsrogatan 53	2020-06-01	E
Albinsrogatan 55	2020-06-01	E
Albinsrogatan 57	2020-06-01	E
Albinsrogatan 59	2020-06-01	E
Albinsrogatan 23	2020-06-01	F
Albinsrogatan 25	2020-06-01	F
Albinsrogatan 27	2020-06-01	F
Albinsrogatan 29	2020-06-01	F
Albinsrogatan 31	2020-06-01	F
Albinsrogatan 33	2020-06-01	F
Albinsrogatan 35	2020-06-01	F
Albinsrogatan 37	2020-06-01	F
Bisittaregatan 10	2020-06-01	F
Bisittaregatan 12	2020-06-01	F
Bisittaregatan 14	2020-06-01	F
Bisittaregatan 16	2020-06-01	F

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldyngd 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.

RBF Malmöhus 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 17 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

