

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus 24
Org. nr: 746001-0601

2024-09-01 – 2025-08-31

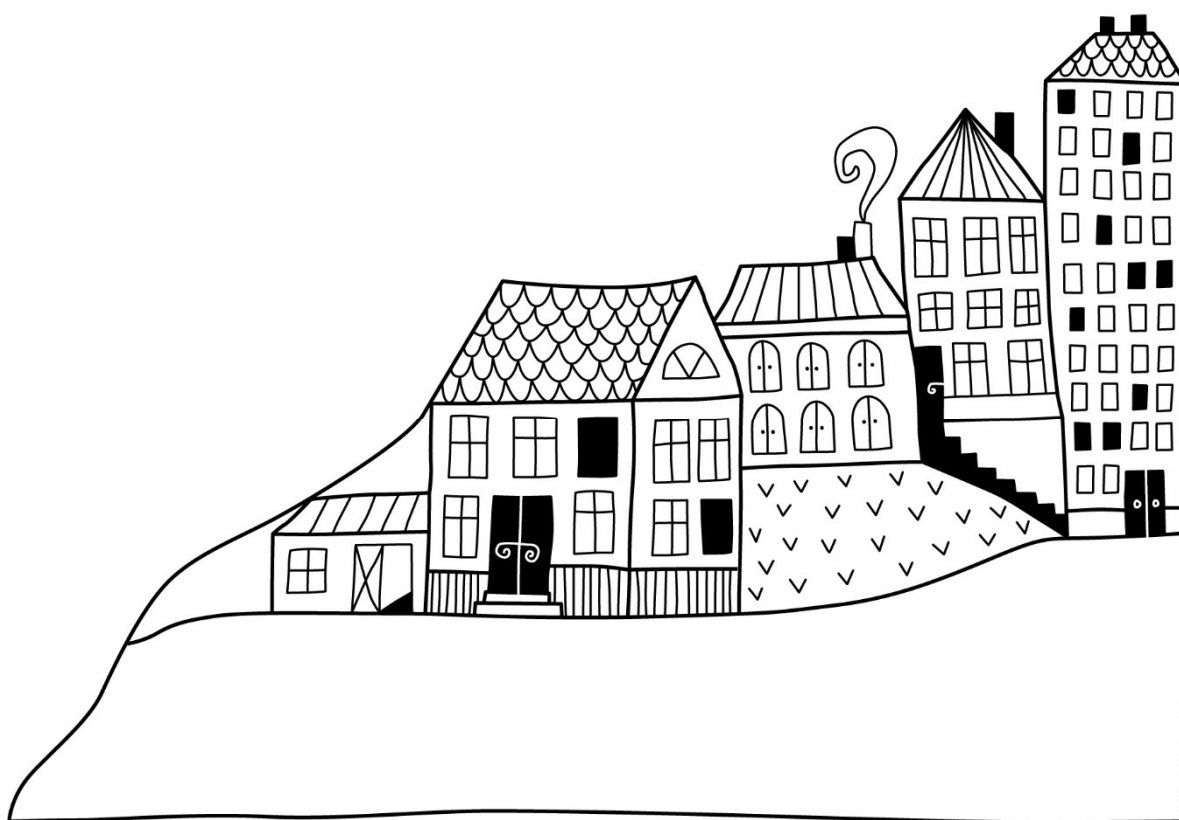


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 24 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 1970-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-17.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 273% till 431%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 665 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 12 100 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Gräsklipparen 1–4, Skottkärran 1–5, Kantskäraren, Sekatören samt Hyllie 165:74–75 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 540 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Den nya avgälden på ca 2,8 Mkr gäller under den kommande 10-årsreperioden fr.o.m. 2025-01-01.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kokvrå	192
3 rum och kök	254
4 rum och kök	78
Summa	540

Total tomtarea	52 284 m ²
Bostäder bostadsrätt	39 134 m ²
Lokalarea inkl. garage	5 032 m ²
Årets taxeringsvärde 2025	468 546 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 2022	438 310 000 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 2 273 tkr och planerat underhåll för 2 063 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. Föreningen har under verksamhetsåret utfört relining för ca 28 Mkr samt byte av IMD mätare för ca 1,1 Mkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2025 och visar på ett underhållsbehov samt investeringar på 18 836 618 kr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 13 109 tkr (335 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt 30-årssikt.

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.
- Genom att använda lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har individuell mätning och debitering av varm & kallvatten samt el och tvättstugebokning.
- Föreningen har installerat värmeåtervinning, injusterat värmen samt bytt ut värmekulvertarna för fjärrvärme, vilket påverkar värmeförbrukningen positivt.
- Föreningen har installerat solceller på samtliga höghus av sina fastigheter, vilket är bra både för miljön samt föreningens ekonomi.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2012	Renovering trapphus, låghus; Individuell mätning av el, varm-och kallvatten samt tvättstugebokning
Underhåll	2013	Injustering av värmesystem
Underhåll	2014	Kanalrensning
Underhåll	2015	Lekplatser; Kall & Varmvattenstammar
Underhåll	2016	Ombyggnad av stuprör & takrännor, fasad; Fasadrenovering låghus; Utbyte armaturer i tvättstugor, samtliga trappor; Installation av gårdsbelysning; Serverrum; Fjärrvärmekulvertar
Underhåll	2017	Fasadrenovering, höghus
Underhåll/investering	2016–2017	Solceller & byte takpapp, Tulpangatan 8
Underhåll	2017–2018	Fasadrenovering, höghus
Investering	2017–2018–2019	Solceller & byte takpapp på Hyacintgatan hög hus
Underhåll	2018	El, värme, rabatter
Underhåll	2019	Värme, kameraövervakning
Underhåll	2019	Cykelskjul och rabatter
Investering	2020/2021/2023	Solceller & byte takpapp Tulpangatan 2-4-6
Underhåll	2020/2021	Tvättstuga utrusning, el-central, cykelskjul, rabatter, gårdsombyggnad mm
Underhåll	2021/2022/2023	Gemensamma utrymmen; Installationer (spolning, värmestammar till lght); Markytor (cykelskjul, gårdsbyggnad); Löpande byte av tvättstugeutrustning
Investering	2021/2022	Fönster och dörrbyte inom balkongerna
Investering	2022/2023/2024	Byte av samtliga hissar
Underhåll	2022/2023/2024	Löpande byte av tvättstugeutrustning
Underhåll	2023/2024	Grind garage; byte av frånluftsfläktar; ombyggnad fritidsrum;

Årets utförda underhåll/investering (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen måleriarbete; tvättstuga mm	409 349
Installationer (ny VVP)	643 770
Husropp utvändigt (bla. nedfallande puts och dörr)	630 512
Markytor, Garage och p-platser, Övrigt (bla montering av råttstopp)	379 219
Relining del 1 av 2	28 680 282
IMD mätare	1 121 526

Planerat underhåll/investeringar	År
Fortsatt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare efter behov	2025/2026
Fortsatt med relining av avloppsstammar	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Arvebro-Sjö	Ordförande	2027
Sehada Pupovic	Ledamot	2026
Florence Mensah	Ledamot	2026
Gabriela Bocica	Ledamot	2026
Malin Gräns	Ledamot	2027
Jeton Rexhepaj	Ledamot	2027
Roger Wocki	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dante Tossavainen	Suppleant	2027
Hamed Rasully	Suppleant	2026
Karl Erik Calling	Suppleant	2026
Linus Jensen	Suppleant	2026
Michelle Gustavsson	Suppleant	2026
Johan Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2026
Carlos Gonzales	Förtroendevald revisor	2026
Igballe Brahimi	Revisorssuppleant	2026

Valberedning

Linda Sjö	Sammanställande
Lamberto Boncompagni	
Igballe Brahimi	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 670 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 48 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 672 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-10-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 415 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.

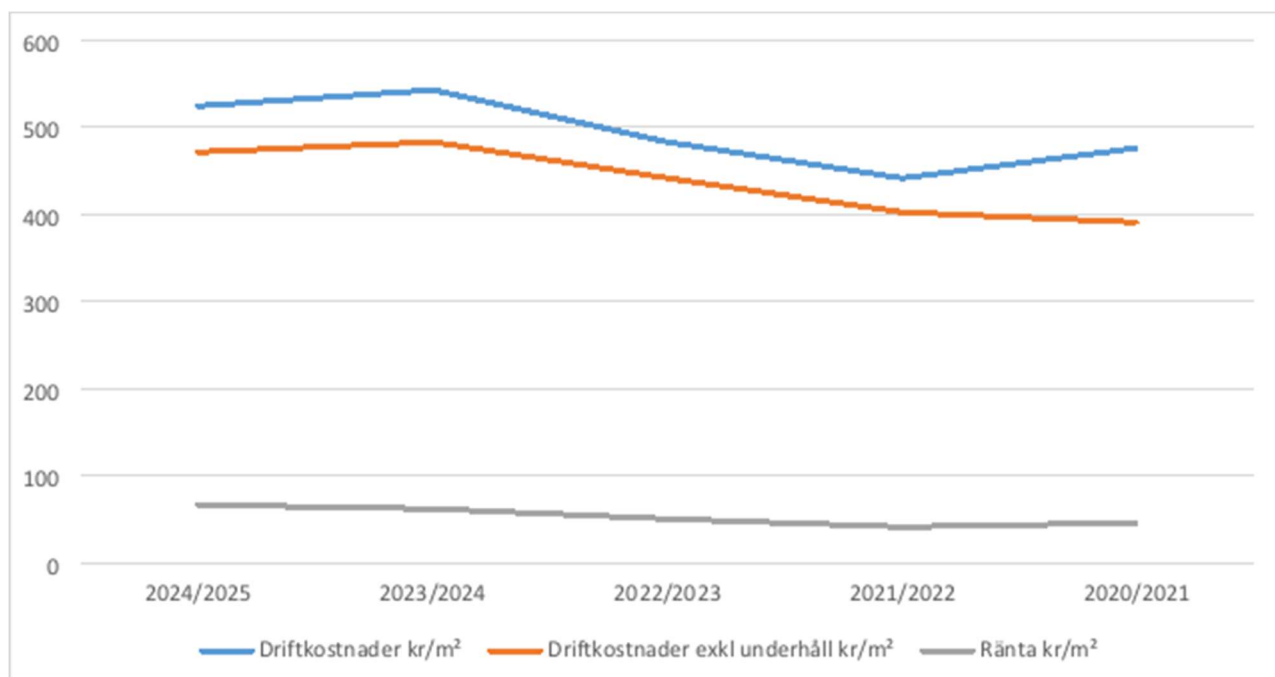
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 44 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 46 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	41 990	40 793	38 738	37 013	35 999
Rörelsens intäkter	42 406	41 531	40 630	37 842	36 944
Resultat efter finansiella poster*	8 435	7 357	8 981	6 180	4 958
Årets resultat	8 435	7 357	8 981	6 180	4 958
Resultat exkl avskrivningar	12 100	10 992	12 668	9 232	8 007
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	11 352	9 139	10 882	5 232	4 007
Balansomslutning	153 285	137 993	120 871	114 130	109 044
Årets kassaflöde	-1 180	9 137	828	-5 755	5 802
Soliditet %*	21	17	13	6	1
Likviditet %	42	86	107	43	96
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	91	94	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 029	994	948	908	858
Driftkostnader kr/kvm	523	542	483	441	475
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	470	482	440	401	391
Energikostnad kr/kvm*	230	241	213	171	159
Underhållsfond kr/kvm	904	904	919	916	854
Reservering till underhållsfond kr/kvm	19	45	46	102	102
Sparande kr/kvm*	362	339	367	276	289
Ränta kr/kvm	66	61	49	42	46
Skuldsättning kr/kvm*	2 990	2 740	2 552	2 604	2 656
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 990	2 740	2 552	2 604	2 656
Räntekänslighet %*	2,9	2,8	2,7	2,9	3,1

* 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	2 275 746	43 972	0	35 359 866	-21 456 741	7 356 852
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 356 852	-7 356 852
Reservering underhållsfond				748 000	-748 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 062 850	2 062 850	
Årets resultat						8 434 858
Vid årets slut	2 275 746	43 972	0	34 045 016	-12 785 039	8 434 858

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 414 739
Årets resultat	8 434 858
Årets fondreservering enligt stadgarna	-748 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 062 850
Summa	-5 665 031

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 665 031**

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	41 989 851	40 792 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	415 780	738 631
Summa		42 405 631	41 531 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−20 389 160	−21 057 533
Övriga externa kostnader	Not 5	−6 763 208	−6 929 005
Personalkostnader	Not 6	−801 828	−625 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−3 664 932	−3 545 643
Summa rörelsekostnader		−31 619 128	−32 157 788
Rörelseresultat		10 786 502	9 373 581
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	255 445	356 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−2 607 090	−2 373 348
Summa finansiella poster		−2 351 644	−2 016 729
Resultat efter finansiella poster		8 434 858	7 356 852
Årets resultat		8 434 858	7 356 852

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	116 068 059	90 394 042
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	13 661 219	13 198 360
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	9 787 047
Summa materiella anläggningstillgångar		129 729 278	113 379 449
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	810 000	810 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		810 000	810 000
Summa anläggningstillgångar		130 539 278	114 189 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 241	76 357
Övriga fordringar	Not 15	105 269	103 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 937 680	1 749 896
Summa kortfristiga fordringar		2 051 190	1 929 373
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	20 694 347	21 873 864
Summa kassa och bank		20 694 347	21 873 864
Summa omsättningstillgångar		22 745 537	23 803 237
Summa tillgångar		153 284 815	137 992 686

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 319 718	2 319 718
Fond för yttre underhåll	35 359 866	35 359 866
Summa bundet eget kapital	37 679 584	37 679 584
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 099 889	-21 456 741
Årets resultat	8 434 858	7 356 852
Summa fritt eget kapital	-5 665 031	-14 099 889
Summa eget kapital	32 014 553	23 579 695
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	67 639 736
Summa långfristiga skulder	67 639 736	86 753 705
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	49 368 588
Leverantörsskulder	Not 19	398 320
Skatteskulder	Not 20	111 308
Övriga skulder	Not 21	-439 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	4 191 977
Summa kortfristiga skulder	53 630 526	27 659 286
Summa eget kapital och skulder	153 284 815	137 992 686

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	10 786 502	9 373 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 664 932	3 545 643
	14 451 434	12 919 223
Erhållen ränta	409 805	200 395
Erlagd ränta	-2 606 483	-2 433 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 254 756	10 686 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-276 177	1 430 957
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 943 736	2 479 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 034 843	14 596 902
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-18 893 235	-7 470 009
Investeringar i inventarier	-1 121 526	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-5 334 976
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 014 761	-12 804 985
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 199 600	-4 655 208
Upptagna lån	12 000 000	12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 800 400	7 344 792
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 179 518	9 136 709
Likvida medel vid årets början	21 873 864	12 737 155
Likvida medel vid årets slut	20 694 347	21 873 864

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	70
Fasader (höghus) & fönster 1998	Linjär	50
Tvättstugor 1990	Linjär	40
Miljöhus 2007	Linjär	40
Entréer, skalskydd, postboxar (höghus) 2008	Linjär	20
Ombyggnad, förbättring garage 2011	Linjär	20
Kulvertbyte 2011	Linjär	30
Nya värmecentraler	Linjär	20
Ny styr-reglerutrustning	Linjär	20
Lekplatser	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Solceller	Linjär	25
Hissar 2024	Linjär	40
Relining 2025	Linjär	50

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 (<i>kallhyra</i>)	32 472 051	31 430 506
Hyror, förråd mm	626 570	627 742
Hyror, lokaler	138 070	138 371
Hyror, garage	683 760	683 760
Hyror, p-platser	31 860	31 744
Hyror, övriga	89 710	123 111
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 492	-27 091
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 873	-11 396
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-45 000	-45 000
Bränsleavgifter, bostäder	3 963 672	3 963 672
Vattenavgifter	1 099 051	1 053 254
Elavgifter IMD	1 437 005	1 148 481
Kabel-tv-avgifter	1 296 000	1 296 200
Övriga intäkter (<i>tvättstuga bokning</i>)	110 930	153 612
Övriga avgifter	2 745	3 260
Övriga ersättningar (<i>pant-och överlåtelseintäkter</i>)	103 562	91 234
Fakturerade kostnader	0	78 700
Övriga sidointäkter	21 842	56 181
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-3
Summa nettoomsättning	41 989 851	40 792 738

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter (<i>APCOA</i>)	313 686	268 921
Försäkringsersättningar	102 094	469 710
Summa övriga rörelseintäkter	415 780	738 631

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-2 062 850	-2 350 226
Reparationer	-2 272 774	-2 640 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 023 723	-983 300
Tomträttsavgäld	-2 557 020	-2 035 501
Försäkringspremier	-774 282	-677 474
Kabel- och digital-TV	-951 672	-940 494
Återbäring från Riksbyggen	19 500	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 545	-22 721
Serviceavtal	-983 501	-958 219
Obligatoriska besiktningar	-57 131	-15 366
Bevakningskostnader	-15 249	-6 580
Snö- och halkbekämpning	-278 456	-321 152
Statuskontroll	-24 963	-16 519
Förbrukningsinventarier	-89 265	-65 094
Fordons- och maskinkostnader	-72 029	-113 850
Vatten	-2 157 992	-2 028 471
Fastighetsel	-3 723 984	-4 133 969
Uppvärmning	-3 123 804	-3 250 619
Sophantering och återvinning	-201 933	-485 606
Förvaltningsarvode drift (<i>fastighetsskötsel</i>)	-16 487	-18 388
Summa driftskostnader	-20 389 160	-21 057 533

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Fritidsmedel	-30 050	-28 775
Förvaltningsarvode administration	-6 155 176	-6 181 907
Lokalkostnader	-54 079	-112 601
Resekostnader	-1 183	-4 622
IT-kostnader	-27 531	-63 590
Arvode, yrkesrevisorer	-35 375	-27 250
Övriga förvaltningskostnader	-97 156	-75 952
Kreditupplysningar	-23 584	-25 612
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-98 835	-89 277
Representation	-5 355	-26 475
Kontorsmateriel	-122 885	-99 707
Telefon och porto	-3 505	-3 519
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-39	-963
Medlems- och föreningsavgifter	-22 680	-22 680
Konsultarvoden	-20 531	-6 750
Bankkostnader	-15 920	-18 825
Advokat och rättegångskostnader	-15 325	-140 500
Övriga externa kostnader	-34 000	0
Summa övriga externa kostnader	-6 763 208	-6 929 005

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelse ersättningar	-126 224	-150 136
Styrelsearvoden*	-309 700	-139 975
Sammanträdesarvoden	-22 200	-29 000
Övriga ersättningar	-14 604	-27 335
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 700	-49 150
Övriga kostnadsersättningar/utbildningar	-21 656	-21 625
Pensionskostnader	-5 387	-6 408
Övriga personalkostnader	-85 002	-105 215
Sociala kostnader	-187 356	-96 763
Summa personalkostnader	-801 828	-625 607

* 97tkr avser utbetalda arvode från förra året 23-24
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	-2 656 217	-2 531 799
Avskrivning Markanläggningar	-198 107	-198 107
Avskrivning Markinventarier	-151 941	-151 942
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 346	-14 474
Avskrivning Installationer	-649 321	-649 321
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 664 932	-3 545 643

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 965
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	249 090	335 485
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	2 008
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 207	9 767
Övriga ränteintäkter	2 149	3 394
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	255 445	356 619

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 597 097	-2 372 905
Övriga räntekostnader	-9 993	-443
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 607 090	-2 373 348

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	148 979 622	141 509 613
Markanläggning	7 924 281	7 924 281
Markinventarier	1 519 418	1 519 418
	158 423 321	150 953 312
Årets anskaffningar		
Byggnader (relining del 1)	28 680 282	7 470 009
	28 680 282	7 470 009
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 103 603	158 423 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 090 428	-30 558 629
Tillkommande utgifter	-32 977 053	-32 977 053
Markanläggningar	-594 321	-396 214
Markinventarier	-1 367 478	-1 215 536
	-68 029 280	-65 147 432
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 656 217	-2 531 779
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-198 107	-198 107
Årets avskrivning markinventarier	-151 940	-151 942
	-3 006 264	-2 881 828
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-71 035 544	-68 029 260
Restvärde enligt plan vid årets slut	116 068 059	90 394 042
Varav		
Byggnader	112 427 153	86 403 088
Markanläggningar	3 640 906	3 839 013
Markinventarier	0	151 940
Taxeringsvärden		
Bostäder	458 000 000	428 000 000
Lokaler	10 546 000	10 310 000
Totalt taxeringsvärde	468 546 000	438 310 000
<i>varav byggnader</i>	<i>363 746 000</i>	<i>323 510 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>104 800 000</i>	<i>114 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	4 209 349	4 209 349
Installationer	16 233 032	16 233 032
	20 442 381	20 442 381
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier (IMD mätare)	1 121 526	
	1 121 526	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 563 907	20 442 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-4 209 349	-4 194 876
Installationer	-3 034 672	-2 385 350
	-7 244 021	-6 580 226
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-9 345	-14 473
Installationer	-649 322	-649 322
	-658 667	-663 795
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 218 695	-4 209 349
Installationer	-3 683 994	-3 034 671
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 902 689	-7 244 020
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 661 219	13 198 360
Varav		
Maskiner och inventarier	1 112 180	0
Installationer	12 549 038	13 198 360

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Årets början	9 787 047	4 452 071
Årets anskaffningar	20 295 142	12 804 985
Årets omklassificering /relining del 1 & IMD mätare	-30 082 189	-7 470 009
Vid årets slut	0	9 787 047

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar*	810 000	810 000
Summa andra långfristiga fordringar	810 000	810 000

*1620 andelar á 500 kr stycket i Intresseföreningen

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 241	-2 343
Kundfordringar	0	78 700
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 241	76 357

Not 16 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	105 269	103 120
Summa övriga fordringar	105 269	103 120

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	103 658	258 018
Förutbetalda försäkringspremier	267 616	239 049
Förutbetalt förvaltningsarvode	515 945	495 833
Förutbetald renhållning	5 253	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 982	78 673
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 875	0
Förutbetald tomträttsavgäld	939 351	678 323
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 937 680	1 749 896

Not 18 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel SBAB	8 485 636	13 082 948
Transaktionskonto Swedbank	12 208 711	8 790 917
Summa kassa och bank	20 694 347	21 873 864

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	117 008 324	107 207 924
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 353 788	-18 839 419
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 014 800	-1 614 800
Långfristig skuld vid årets slut	67 639 736	86 753 705

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,56%	2025-11-28	5 603 819,00	0,00	200 000,00	5 403 819,00
SWEDBANK	3,77%	2026-01-23	11 880 000,00	0,00	240 000,00	11 640 000,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-23	13 398 000,00	0,00	324 800,00	13 073 200,00
SWEDBANK	1,02%	2026-08-25	9 800 000,00	0,00	400 000,00	9 400 000,00
SBAB	2,53%	2027-07-13	13 235 600,00	0,00	324 800,00	12 910 800,00
SWEDBANK**	1,99%	2025-10-25	9 036 769,00	0,00	200 000,00	8 836 769,00
SWEDBANK	2,85%	2028-04-25	0,00	12 000 000,00	60 000,00	11 940 000,00
SWEDBANK	4,16%	2028-08-25	4 168 736,00	0,00	100 000,00	4 068 736,00
SWEDBANK	3,49%	2029-11-23	15 960 000,00	0,00	100 000,00	15 860 000,00
SBAB	1,17%	2030-02-04	24 125 000,00	0,00	250 000,00	23 875 000,00
Summa			107 207 924,00	12 000 000,00	2 199 600,00	117 008 324,00

*Senast kända räntesatser

**Omsatt lån med villkorsändringsdag 2027-10-25 och 2,49% räntesats

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 014 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Redigera texten vid ett lån :

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men 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.

Av den långfristiga skulden förfaller 43 764 736 kr till betalning mellan 2–5 år och 23 875 000 kr efter 5 år, efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	398 320	2 488 237
Summa leverantörsskulder	398 320	2 488 237

Not 21 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	111 308	67 902
Summa skatteskulder	111 308	67 902

Not 22 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Mottagna depositioner	54 500	54 500
Skuld för moms	-573 356	195 614
Skuld sociala avgifter och skatter	61 767	56 350
Clearing	17 423	86 870
Summa övriga skulder	-439 667	393 333

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	60 317	59 710
Upplupna elkostnader	207 301	216 676
Upplupna vattenavgifter	585 973	514 792
Upplupna värmekostnader	155 869	132 211
Upplupna kostnader för renhållning	34 420	51 678
Upplupna revisionsarvoden	26 625	26 625
Upplupna styrelsearvoden	0	89 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 121 472	3 164 403
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 191 977	4 255 595

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	134 135 900	134 135 900

Not 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

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Arvebro-Sjöo,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gabriela Bocica,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Malin Gräns,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Florence Mensah,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jeton Rexhepaj,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sehada Pupovic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Roger Wocki,

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Carlos Gonzalez
Förtroendevald revisor

