

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus 52
Org nr: 716407-1628

2025-01-01 – 2025-12-31



Medlemsvinst

RBF Malmöhus 52 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Styrelsens verksamhetsberättelse

Bostadsrättsföreningen Malmöhus 52 – Räkenskapsåret 2025

Styrelsens redogörelse

Bostadsrättsföreningen har under det gångna verksamhetsåret bedrivit verksamhet i enlighet med stadgar och föreningens ändamål. Styrelsen har löpande sammanträtt och verkat för att förvalta samt utveckla vår förening på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Ekonomisk översikt

Föreningens ekonomi har under året varit stabil. Under året har underhållsåtgärder genomförts, exempelvis renovering och förbättring av gemensamma utrymmen. Kostnader har hållits inom fastställd budget och föreningen har fortsatt att amortera på sina lån enligt gällande plan.

Underhåll och investeringar

Planerat underhåll har utförts under året, däribland ventilationssystemet och mindre reparationer. Inga större investeringar har genomförts däremot jobbar styrelsen aktivt med att ytterligare förbättra värmesystemet genom att bygga upp ett gemensamt larmsystem för båda pannrummen.

Medlemsfrågor

Medlemsantalet har varit stabilt och inga större förändringar har förekommit i medlemsregistret. Nya medlemmar har välkomnats och information om föreningens regler och värderingar har kommunicerats. Inga större tvister eller juridiska ärenden har förekommit under perioden.

Framtidsutsikter

Styrelsen bedömer att föreningen är väl rustad inför kommande år. Prioriteringarna för det kommande verksamhetsåret är fortsatt underhåll av fastigheten, bibehållen god ekonomi samt att vidareutveckla gemenskapen inom föreningen. Planerade projekt omfattar fortsatt energieffektivisering och förbättring av utemiljön.

Styrelsen vill framföra sitt tack till medlemmarna för ett gott samarbete under året och ser fram emot fortsatt positiv utveckling av föreningen.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 52 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 47 236 008 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2025-07-17.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för reparationer

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet är oförändrat från föregående verksamhetsår 12 %

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 110 % till 90 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 183 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 975 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Nuvarande upplåtelseperiod Tomträttsupplåtelse gäller till 2046-01-01 och förnyas 40 år i taget, med en årlig avgäld på 869 212 kr. Från 2026-01-01 uppgår tomträttsavgälden årligen till 1 223 118 kr i 10 år framåt och avgälden förändras vart tionde år..

Lägenhetsfördelning

2 r o k	3 r o k	4 r o k	Summa
16	42	43	101

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	101

Total tomtarea	41 814 m ²
Total bostadsarea	9 607 m ²
Årets taxeringsvärde	90 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 041 000 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.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Datakommunikation	Telia
Trädgårdsskötsel	Hagtorns Fastighetservice AB
Underhållsplan	Riksbyggen
Gaspannor	Gaseres
Värmepannor	Arildssons Rör AB

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 1 073 tkr och planerat underhåll för 439 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. Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt evigt investeringsbehov på 2 461 tkr per år.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 804 tkr per år. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Panncentralen	2013
Fasadarbeten	2014
Markytor, stensättning	2015-2016
Installationer värme	2015-2016
Huskropp utvändigt	2015-2018
Takbyte	2019-2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	80 878
Installationer (bl a luftbehandlingssystem)	199 386
Huskropp utvändigt	62 900
Markytor	95 475

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeta Hunyadi	Ordförande	2026
Marita Nilsson	Sekreterare	2026
Linda Zaar	Vice ordförande	2027
Anette Grahn	Ledamot	2027
Betim Kuqi (slutade i styrelsen augusti 2025)	Ledamot	2026
Per Wolf	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arvid Lundgren	Suppleant	2026
Kerstin Rydén	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Giuliana Marchesi	Förtroendevald revisor	2026
Kenneth Persson	Revisorssuppleant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut taget att gå över till regelverket K3 för verksamhetsåret 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 163 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 853 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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

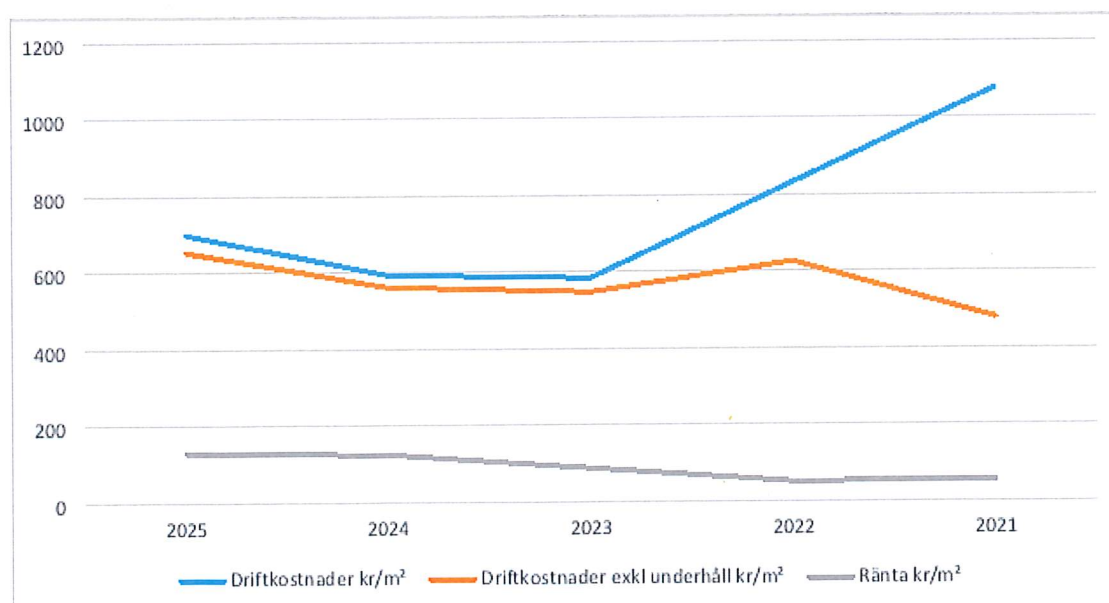
- Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 503	10 360	10 593	10 356	8 762
Resultat efter finansiella poster*	768	2 109	3 160	994	-3 159
Årets resultat	768	2 109	3 160	994	-3 159
Resultat exkl avskrivningar	1 975	2 958	3 715	1 553	-2 600
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 147	-339	691	-1 232	-5 348
Balansomslutning	55 243	54 253	53 400	50 902	50 200
Årets kassaflöde	1 912	1 449	-1 924	1 244	1 780
Soliditet %*	6	5	1	-5	-8
Likviditet %	12	12	20	19	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 084	1 071	1 097	1 072	906
Driftkostnader kr/kvm	698	594	583	833	1 074
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	652	560	545	626	477
Energikostnad kr/kvm*	194	191	212	294	178
Underhållsfond kr/kvm	707	669	360	84	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	84	343	315	290	286
Sparande kr/kvm*	249	342	425	368	326
Ränta kr/kvm	127	123	86	50	54
Skuldsättning kr/kvm*	5 176	5 256	5 334	5 407	5 485
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 176	5 256	5 334	5 407	5 485
Räntekänslighet %*	4,8	4,9	4,9	5,0	6,1

* 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 balansslutningen. 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	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 215 977	6 428 984	-8 275 935	2 109 063
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 109 063	-2 109 063
Reservering underhållsfond		804 000	-804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-438 638	438 638	
Årets resultat				767 566
Vid årets slut	2 215 977	6 794 346	-6 532 234	767 566

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 166 872
Årets resultat	767 566
Årets fondreservering enligt stadgarna	-804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	438 638
Summa	-5 764 668

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 764 668

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 503 054	10 359 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 865	44 693
Summa		10 528 919	10 404 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 703 566	-5 705 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 855	-333 365
Personalkostnader	Not 6	-241 022	-229 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 183 429	-848 600
Summa rörelsekostnader		-8 567 872	-7 116 744
Rörelseresultat		1 961 047	3 287 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 444	2 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 219 925	-1 181 546
Summa finansiella poster		-1 193 481	-1 178 870
Resultat efter finansiella poster		767 566	2 109 063
Årets resultat		767 566	2 109 063



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 766 906	44 960 044
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	4 990 291
Summa materiella anläggningstillgångar		48 766 906	49 950 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	151 500	151 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		151 500	151 500
Summa anläggningstillgångar		48 918 406	50 101 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25	0
Övriga fordringar	Not 13	60 950	94 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	931 659	636 847
Summa kortfristiga fordringar		992 634	731 351
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 331 563	3 419 957
Summa kassa och bank		5 331 563	3 419 957
Summa omsättningstillgångar		6 324 197	4 151 308
Summa tillgångar		55 242 604	54 253 143



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 215 977	2 215 977	
Fond för yttre underhåll	6 794 346	6 428 984	
Summa bundet eget kapital	9 010 323	8 644 961	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 532 234	-8 275 935	
Årets resultat	767 566	2 109 063	
Summa fritt eget kapital	-5 764 668	-6 166 872	
Summa eget kapital	3 245 655	2 478 089	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	18 200 801
Summa långfristiga skulder		0	18 200 801
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 722 769	32 292 368
Leverantörsskulder	Not 17	1 039 610	197 440
Skatteskulder	Not 18	71 672	92 314
Övriga skulder	Not 19	144 712	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 018 186	992 132
Summa kortfristiga skulder		51 996 949	33 574 254
Summa eget kapital och skulder		55 242 604	54 253 143

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 961 047	3 287 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 183 429	848 600
	3 144 476	4 136 532
Erhållen ränta	26 444	2 676
Erlagd ränta	-1 148 979	-1 196 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 021 941	2 942 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-261 283	83 358
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	921 348	-491 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 682 006	2 535 032
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	-335 777
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-335 777
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-770 400	-750 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-770 400	-750 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 911 606	1 448 854
Likvida medel vid årets början	3 419 957	1 971 103
Likvida medel vid årets slut	5 331 563	3 419 957



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund (inkl. bostadsrättshavarens underhållsansvar)	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	45
Tak	Linjär	40
El	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Hyresgäst Anpassning	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder (<i>inkl. Vatten, bredband/kabel-tv</i>)	8 195 136	8 073 780
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder	2 219 172	2 219 172
Övriga lokalintäkter	38 188	36 791
Övriga ersättningar (<i>pant- och överlåtelseavgifter; andrahandsuthyrning</i>)	43 358	23 040
Summa nettoomsättning	10 503 054	10 359 983

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	840	44 693
Försäkringsersättningar	25 025	0
Summa övriga rörelseintäkter	25 865	44 693

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-438 639	-327 777
Reparationer	-1 073 118	-249 332
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 017 474	-962 025
Tomträttsavgäld	-869 212	-869 212
Försäkringspremier	-202 241	-180 573
Kabel- och digital-TV	-337 352	-313 747
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 710	-25 928
Serviceavtal	-87 835	-93 673
Obligatoriska besiktningar	-6 338	0
Snö- och halkbekämpning	-68 688	-85 048
Förbrukningsinventarier	-121 521	-108 876
Vatten	-533 547	-511 013
Fastighetsel	-641 956	-501 223
Uppvärmning	-685 097	-822 514
Förvaltningsarvode drift	-612 638	-654 686
Summa driftskostnader	-6 703 566	-5 705 426

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-225 196	-217 010
IT-kostnader	-15 847	-10 049
Arvode, yrkesrevisorer	-22 875	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-32 579	-42 615
Kreditupplysningar	-7 185	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 411	-19 482
Representation	0	-6 321
Kontorsmateriel	-10 725	-4 521
Medlems- och föreningsavgifter	-4 242	-4 242
Bankkostnader	-4 120	-3 632
Övriga externa kostnader	-69 676	-689
Summa övriga externa kostnader	-439 855	-333 365

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-176 400	-171 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-3 750
Övriga personalkostnader (<i>utbildning HLR för medlemmar i föreningen</i>)	-6 200	0
Sociala kostnader	-54 672	-53 703
Summa personalkostnader	-241 022	-229 353

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 183 429	-555 038
Avskrivning Installationer	0	-293 562
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 183 429	-848 600

(*förändringar pga K3-reglerna*)

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (<i>SBAB</i>)	25 877	904
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	94	93
Övriga ränteintäkter	473	1 680
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 444	2 676



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 218 070	-1 181 546
Övriga räntekostnader (<i>dröjsmålsränta Telia</i>)	-1 855	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 219 925	-1 181 546

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 602 763	58 602 763
Tillkommande utgifter	1 991 976	1 991 976
	60 594 739	60 594 739
Avyttringar, utrangeringar och omklassificeringar		
Avyttringar, utrangeringar tillkommande utgifter	-1 991 976	0
Omklassificeringar ifrån inatallationer (<i>värmepumpar från not 11</i>)	5 283 853	
	3 291 877	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 886 616	60 594 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 642 718	-13 087 680
Tillkommande utgifter	-1 991 976	-1 991 976
	-15 634 694	-15 079 656
Årets avskrivningar, utrangering och omklassificering		
Årets avskrivning byggnader	-1 183 429	-555 038
Årets utrangeringar tillkommande utgifter	1 991 976	0
Årets omklassificering ifrån installation värmepumpar (<i>ifrån not 11</i>)	-293 562	0
	514 985	-555 038
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 119 709	-15 634 694
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 766 907	44 960 044
Varav		
Byggnader	48 766 907	44 960 044
Taxeringsvärden		
Småhus	90 041 000	90 041 000
Totalt taxeringsvärde	90 041 000	90 041 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 041 000</i>	<i>39 041 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	114 969	114 969
Installationer	5 382 328	98 475
	5 497 297	213 444
Årets anskaffningar		
Installationer/värmepumpar	0	5 283 853
Omklassificering värmepumpar till byggnad (se not 10)	-5 283 853	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 444	5 497 297
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-114 969	-114 969
Installationer	-392 037	-98 475
	-507 006	-213 444
Årets avskrivningar		
Installationer/värmepumpar	0	-293 562
Omklassificering värmepumpar till byggnad (se not 10)	293 562	0
	293 562	-293 562
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-114 969	-114 969
Installationer inkl. värmepumpar	-98 475	-507 006
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-213 444	-621 975
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 990 291
Varav		
Installationer/värmepumpar	0	4 990 291

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60 950	94 504
Summa övriga fordringar	60 950	94 504

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	215 564	202 241
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 881	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 502	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 154	0
Förutbetald tomträttsavgäld	611 559	434 606
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	931 659	636 847

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	767	517
Bankmedel (<i>sparande Swedbank / SBAB</i>)	2 065 209	102 400
Transaktionskonto	3 265 587	3 317 040
Summa kassa och bank	5 331 563	3 419 957

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	49 722 769	50 493 169
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 972 369	-31 541 968
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 400	-750 400
Långfristig skuld vid årets slut	0	18 200 801

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-06-18	10 573 635,00	-10 513 635,00	60 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-03-01	10 300 000,00	0,00	100 000,00	10 200 000,00
SWEDBANK	0,91%	2026-03-25	7 720 000,00	0,00	80 000,00	7 640 000,00
SWEDBANK	2,35%	2026-03-28	0,00	10 513 635,00	40 000,00	10 473 635,00
SBAB	2,32%	2026-04-11	11 148 833,00	0,00	300 000,00	10 848 833,00
SWEDBANK	4,01%	2026-11-25	10 750 701,00	0,00	190 400,00	10 560 301,00
Summa			50 493 169,00	0,00	770 400,00	49 722 769,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 001 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 48 972 369 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	837 948	143 514
Ej reskontraförda leverantörsskulder	201 662	53 926
Summa leverantörsskulder	1 039 610	197 440



Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	71 672	92 314
Summa skatteskulder	71 672	92 314

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	144 712	0
Summa övriga skulder	144 712	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 178	1 178
Upplupna räntekostnader	144 478	73 532
Upplupna driftskostnader	0	8 548
Upplupna elkostnader	81 200	87 242
Upplupna vattenavgifter	44 323	42 680
Upplupna värmekostnader	59 388	0
Upplupna revisionsarvoden	25 750	24 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 173
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 721	67 252
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	656 148	683 777
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 018 186	992 132

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	56 390 000	56 390 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-30

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ort och datum

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabeta Hunyadi
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marita Nilsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linda Zaar

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kerstin Rydén
(skriver på i egenskap av suppleant)

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anette Grahn

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Wolf, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Kenneth Persson
Förtroendevald Revisorssuppleant, påskrivande då
ordinarie föreningsrevisor flyttat från föreningen



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574792577

Dokument

Årsredovisning K3, 2025, Malmöhus 52, ver. 3, att sign.. ej
rev berättelse

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2026-04-08 11:27:18 CEST (+0200) av Per Wolf
(PW)

Färdigställt 2026-04-10 12:22:19 CEST (+0200)

Signerare

Per Wolf (PW)

Riksbyggen

per.wolf@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
WOLF"

Signerade 2026-04-08 11:39:39 CEST (+0200)

Elisabeta Hunyadi (EH)

elisabeta.hunyadi@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elisabeta Hunyadi"

Signerade 2026-04-08 11:47:40 CEST (+0200)

Marita Nilsson (MN1)

maritanilssonbe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inga
Marita Janicke Nilsson"

Signerade 2026-04-09 09:38:32 CEST (+0200)

Linda Zaar (LZ)

lindaazaar@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA ZAAR"

Signerade 2026-04-08 11:31:13 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574792577

Kerstin Rydén (KR)
kerstin_ryden@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN RYDÉN"
Signerade 2026-04-08 15:58:09 CEST (+0200)

Anette Grahn (AG)
nehne.grahn@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE GRAHN"
Signerade 2026-04-08 11:31:16 CEST (+0200)

Kenneth Persson (KP)
kennart8@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH PERSSON"
Signerade 2026-04-09 21:12:00 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN2)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2026-04-10 12:22:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 52, org.nr 716407-1628.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2025.

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 december 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Kenneth Persson
Förtroendevald
Revisorssuppleant

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574795692

Dokument

Revisionsberättelse RÅ 251231 - RBRF Malmöhus 52

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-08 11:30:00 CEST (+0200) av Per Wolf (PW)

Färdigställt 2026-04-10 12:21:40 CEST (+0200)

Initierare

Per Wolf (PW)

Riksbyggen

per.wolf@riksbyggen.se

Signerare

Kenneth Persson (KP)

kennart8@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KENNETH PERSSON"

Signerade 2026-04-08 20:19:18 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2026-04-10 12:21:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetservice 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planerliga 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 52

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 52
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

