

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 11
Org nr: 746000-8217

2024-09-01 – 2025-08-31



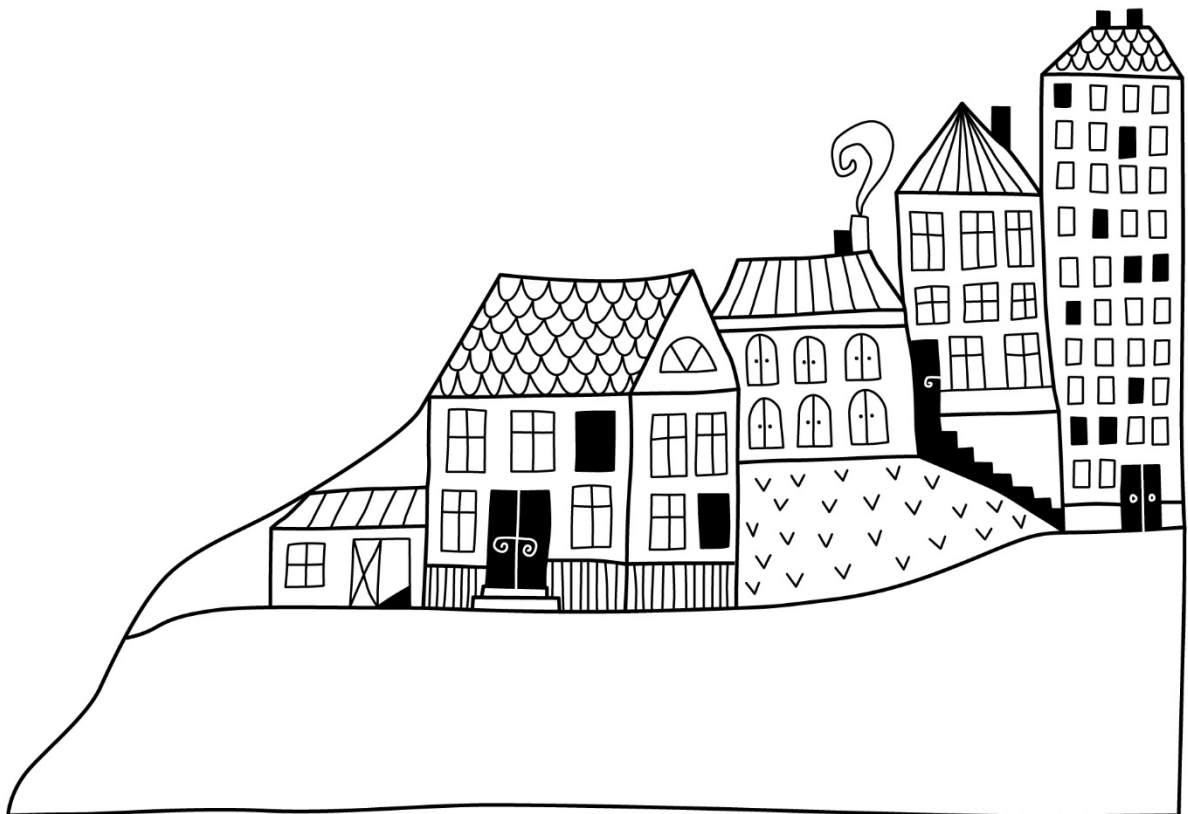
DAGORDNING VID ORDINARIE

ÅRSSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr 11
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-01-15. Ekonomiska plan har regisserats. Nuvarande stadgar registrerades 2024-03-19.

Årets resultat är negativt främst med anledning av ökade avskrivningskostnader på anläggningstillgångar. Ökningen kommer efter byte till redovisningsregelverket K3 som är ett lagkrav att använda från och med år 2025.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Detta sker genom att budget för kommande 5 år är anpassad så att föreningen har finansiering att utföra planerat underhåll enligt underhållsplanen. Vidare så arbetar styrelsen med att finna en långsiktig hållbar ekonomi så att föreningens sparande är framåtriktat. Vilket kräver att avgifterna behöver anpassas för att finansiera dagens förslitning när underhållet skall utföras i framtiden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 78%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Föreningen följer den amorteringsplan för respektive lån som finns och det innebär att kommande års amortering görs med 1 869 900 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 934 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -43 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Professorn 1 och Professorn 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 416 lägenheter i tre höghus och 4 låghus. Byggnaderna är uppförda cirka 1962. Fastighetens adress är Kollegiegatan och Eriksfältsgatan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Till och med 2025-12-31 gäller ett avtal i 10 år med en årlig tomträttsavgäld på 1 161 358 kr. Ny tomträttsavgift blir från och med 2026-01-01 1 677 520 kr årligen till och med 2035-12-31.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k	48	
2 r.o.k	156	
3 r.o.k	188	
4 r.o.k	24	
Summa	416	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Hysesrätter	1	
Lokaler	3	
P-platser	255	

Area:

Total tomtarea	28 009 m ²
Bostäder bostadsrätt	25 884 m ²
Bostäder hyresrätt	76 m ²
Total bostadsarea	25 960 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	293 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	270 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 1 157 tkr och planerat underhåll för 2 539 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 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. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 9 355 tkr per år (360 kr/m²). Av detta är 943 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 8 412 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 943 tkr (36 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningens underhållsfond har använts till fullo under räkenskapsåret. Avsättning till underhållsfond för framtida underhåll görs utifrån ett framåtriktat sparande och enligt rekommendation utifrån planerat underhåll i underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Uppgradering Sopsug	Kontinuerligt	Serviceavtal
Byte golvbrunnar i lägenheter	Kontinuerligt	Vid renoveringar
Garage och P-platser	2019	
Markytor	2019, 2021, 2022, 2024	
Rör och avloppsledningar	2019, 2021, 2024	
Tvättstuga - ny tvättmaskin, torktumlare	2020, 2021, 2022, 2024	
Trapphus - målning	2020	
Installation kameraövervakning	2021	
Torktumlare, Bastulokalen, övernattningsloka	2022	
Luftvärmepumpar, filter och ventilation trappus, elstammar	2022	
Bevakningskameror, bygglov, och konsult fasader, entrédörrar	2022	
Byte elstammar, byte luftvärmepumpar	2023	
Lekplatsanpassningar samt ändring till underhållsvänliga ytor i planteringar	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder - golvbrunnar	5 996
Gemensamma utrymmen - tvättstugor	763 295
Installationer – sopenläggning, hissar värme, porttelefoner, låssystem	1 769 943

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marina Kolak	Ordförande	2025
Matilda Kaiberger	Sekreterare	2026
Vesna Mehic	Vice ordförande	2026
Roland Willborg	Ledamot	2025
Mimo Harty	Ledamot	2025
Patrick Hänsel	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hussein Kala	Suppleant	2026
Jacek Szustak	Suppleant	2025
Marie-Louise Dyrmark	Suppleant	2026
Marinko Juric	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Senka Hadzimujic	Förtroendevald revisor	2025
Yvonne Ekström	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Senka Hadzimujic	2025
Yvonne Ekström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för redovisningen från K2 till K3. Detta byte är påkallat efter lagkrav som blev fastställda i juli 2025 och skall gälla från och med 2025. Föreningen har därför beslutat att byta till nya regelverket från och med 2024-09-01 vilket är räkenskapsårets första dag. Föreningen har följt normgivande rekommendationer för bytet och redovisar därför enligt K3 från och med 2024-09-01. Lättnader finns i regelverket för att inte behöva räkna om jämförelsetal i årsredovisningen. Denna lättnad är tillämplad i denna årsredovisning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 503 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 510 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-09-01. Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 651 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 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 415st bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	22 551	21 446	19 779	19 172	18 308
Rörelsens intäkter	22 646	24 000	20 932	21 668	18 484
Resultat efter finansiella poster*	-4 978	-14 170	-19 464	-20 734	-2 947
Årets resultat, se nedan	-4 978	-14 170	-19 464	-20 734	-2 947
Resultat exkl avskrivningar	-43	-11 422	-17 091	-17 710	64
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-986	-20 144	-25 396	-25 709	-7 688
Balansomslutning	103 211	109 536	127 008	125 557	116 238
Årets kassaflöde	-1 394	-14 664	2 465	12 120	324
Soliditet %*	28	31	38	54	76
Likviditet %	78	18	43	95	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	86	91	86	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	843	801	738	716	684
Driftkostnader kr/kvm	617	1 102	1 227	1 337	516
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	519	546	520	516	439
Energikostnad kr/kvm*	266	287	265	215	206
Underhållsfond kr/kvm ***	0	0	0	0	466
Reservering till underhållsfond kr/kvm **	36	336	320	308	299
Sparande kr/kvm*	96	117	49	139	80
Ränta kr/kvm	62	81	42	22	10
Skuldsättning kr/kvm*	2 669	2 744	2 816	2 058	942
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 677	2 752	2 824	2 064	944
Räntekänslighet %*	3,2	3,4	3,8	2,9	1,4

* obligatoriska nyckeltal

** förändring pga redovisning K3

*** U-h fond töms årligen pga tidigare historiskt stora underhåll redovisning enligt K2. Numera redovisning enligt K3 som gör att avsättning till underhållsfonden är avsevärt lägre eftersom redovisningen också innehåller komponentbyte.

Årets resultat: Föreningen har ett negativt resultat som är hänförligt till underhåll samt ökade avskrivningar efter övergång till redovisning enligt K3. Resultatet är helt enligt plan för de underhåll som anses vara nödvändigt för fastighetens bästa. Vidare är ökningen av kostnad för avskrivningar en naturlig del för redovisning enligt K3. Föreningen kommer att göra nödvändiga ökning av avgiften samt arbeta med kostnadseffektiviseringar för att föreningens ekonomi skall vara långsiktigt hållbar.

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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 436 835	92 000 000	0	-46 592 777	-14 169 924
Disposition enl. årsstämmobeslut				-14 169 924	14 169 924
Reservering underhållsfond			943 000	-943 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-943 000	943 000	
Överföring från uppskrivningsfonden		-2 000 000		2 000 000	
Årets resultat					-4 977 774
Vid årets slut	2 436 835	90 000 000	0	-58 762 701	-4 977 774

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-58 762 701
Årets resultat	-4 977 774
Årets fondreservering enligt stadgarna	-943 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	943 000
Summa	-63 740 475

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 63 740 475**

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	22 551 057	21 446 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 787	2 553 382
Summa		22 645 845	23 999 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 009 825	-28 580 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 740 089	-4 625 429
Personalkostnader	Not 6	-356 505	-417 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar *	Not 7	-4 934 400	-2 747 688
Summa rörelsekostnader		-26 040 819	-36 370 672
Rörelseresultat		-3 394 974	-12 371 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 455	309 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 612 255	-2 108 280
Summa finansiella poster		-1 582 800	-1 798 859
Resultat efter finansiella poster		-4 977 774	-14 169 924
Årets resultat		-4 977 774	-14 169 924

* Avskrivningarna skiljer sig åt mot jämförelseåret. Förändringen beror på redovisning i K3 för årets avskrivningar och redovisning i K2 för föregående års avskrivningar. Omräkning har ej gjorts med stöd av lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3.

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark *	Not 10	96 526 037	101 433 437
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	219 998	156 999
Summa materiella anläggningstillgångar		96 746 036	101 590 435
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	922 500	922 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		922 500	922 500
Summa anläggningstillgångar		97 668 536	102 512 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	64 529	32 688
Övriga fordringar	Not 15	115 857	149 459
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 253 541	2 376 004
Summa kortfristiga fordringar		2 433 927	2 558 151
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 165 508	4 559 866
Summa kassa och bank		3 165 508	4 559 866
Summa omsättningstillgångar		5 599 436	7 118 017
Summa tillgångar		103 267 971	109 630 952

* Anläggningstillgångar redovisas per 202 5-08-31 enligt K3 och jämförelseåret 2024-08-31 redovisas enligt K2. Omräkning har ej gjorts med stöd av lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3.

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 436 835	2 436 835
Uppskrivningsfond		90 000 000	92 000 000
Summa bundet eget kapital		92 436 835	94 436 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-58 762 701	-46 592 777
Årets resultat		-4 977 774	-14 169 924
Summa fritt eget kapital		-63 740 475	-60 762 701
Summa eget kapital		28 696 360	33 674 134
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	67 417 925	37 650 000
Summa långfristiga skulder		67 417 925	37 650 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 869 900	33 579 200
Leverantörsskulder	Not 19	2 023 256	1 503 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 260 530	3 224 087
Summa kortfristiga skulder		7 153 686	38 306 818
Summa eget kapital och skulder		103 267 971	109 630 952

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 394 974	-12 371 065
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 934 400	2 747 688
	1 539 426	-9 623 377
Erhållen ränta	163 055	294 154
Erlagd ränta	-1 929 971	-2 103 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-227 490	-11 433 168
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-47 646	164 234
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	912 152	-1 436 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	637 017	-12 705 609
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-88 125
Investeringar i inventarier	-90 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 000	-88 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 869 900	-1 869 900
Extra amortering vid sammanslagning två lån	-71 475	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 941 375	-1 869 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 394 358	-14 663 634
Likvida medel vid årets början	4 559 866	19 223 501
Likvida medel vid årets slut	3 165 508	4 559 866
Kassa och Bank BR	3 165 508	4 559 866

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.

Detta är första året som redovisning sker enligt K3. Konverteringsbalansen är gjord per 2024-09-01 och redovisningen enligt K3 har gjorts för hela räkenskapsåret. I enlighet med lättnadsregler i handledning för konvertering till K3 så behöver föreningen inte räkna om jämförelsetalen vilket föreningen har tillämpat. Därav kan det finnas avvikelser mot föregående år med anledning av nya redovisningsregler. Förklaring är gjord i förekommande fall så det skall framgå så tydligt som möjligt att avvikelse finns. (*)

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 - komponentavskrivning	Linjär	8 - 92
Installationer	Linjär	5 - 15
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning *

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	16 855 884	15 901 872
Hyror, bostäder	69 288	68 928
Hyror, lokaler	113 380	111 210
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	441 150	440 550
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 290	-33 272
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	-1 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 250	-24 621
Bränsleavgifter, bostäder	2 953 428	2 953 428
Elavgifter	1 234 042	1 141 392
Kabel-tv-avgifter	778 260	745 500
Övriga lokalintäkter	11 400	6 800
Övriga ersättningar	135 435	113 912
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-24
Summa nettoomsättning	22 551 057	21 446 225

*Uppställningen skiljer sig åt mot föregående års uppställning för not 2 och not 3. Not 2 innefattar fler poster i år och not 3 färre poster.

Not 3 Övriga rörelseintäkter *

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Övriga erhållna bidrag	0	2 477 124
Övriga rörelseintäkter	94 787	76 258
Summa övriga rörelseintäkter	94 787	2 553 382

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Underhåll	-2 539 234	-14 448 399
Reparationer	-1 157 254	-1 393 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-717 184	-678 000
Tomträttsavgäld	-1 161 358	-1 161 357
Försäkringspremier	-510 313	-446 261
Kabel- och digital-TV	-953 756	-953 447
Återbäring från Riksbyggen	13 900	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 110	-29 295
Serviceavtal	-59 016	-16 026
Obligatoriska besiktningar	-200 556	-309 403
Bevakningskostnader	-7 426	0
Snö- och halkbekämpning	-84 308	-142 905
Statuskontroll	-79 113	-92 046
Förbrukningsinventarier	-116 464	-164 444
Fordons- och maskinkostnader	-43 943	-17 682
Vatten	-1 701 232	-1 576 550
Fastighetsel	-3 269 553	-3 274 829
Uppvärmning	-1 940 793	-2 596 589
Sophantering och återvinning	-840 909	-755 283
Förvaltningsarvode drift	-599 204	-529 513
Summa driftskostnader	-16 009 825	-28 580 374

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-4 378 123	-4 210 843
Lokalkostnader	0	-24 210
Hyra inventarier & verktyg	-12 317	-13 259
Företagsförsäkringar	-1 081	-1 243
Arvode, yrkesrevisor	-35 375	-31 250
Övriga förvaltningskostnader	-88 646	-129 024
Kreditupplysningar	-13 920	-8 787
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-79 316	-72 638
Kontorsmateriel	-24 061	-50 727
Telefon och porto	-70 273	-53 225
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-75	-468
Medlems- och föreningsavgifter	-17 472	-17 472
Konsultarvoden	-7 906	0
Bankkostnader	-11 526	-12 285
Summa övriga externa kostnader	-4 740 089	-4 625 429

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvoden	-209 800	-255 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 500	-26 250
Övriga kostnadsersättningar	-39 300	-24 700
Övriga personalkostnader	-20 909	-15 876
Sociala kostnader	-67 996	-94 906
Summa personalkostnader	-356 505	-417 182

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-4 867 736	-2 000 000
Avskrivning Markanläggningar	-30 851	-30 851
Avskrivning Markinventarier	-8 813	-5 875
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-698 961
Avskrivning Installationer	-27 001	-12 001
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 934 400	-2 747 688

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB och Swedbank	26 644	304 613
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	434	273
Övriga ränteintäkter, Skattekonto	2 377	4 534
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 455	309 421

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 612 255	-2 101 815
Övriga finansiella kostnader	0	-6 465
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 612 255	-2 108 280

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början *		
Byggnader	160 318 990	14 689 015
Uppskrivning byggnad		100 000 000
Mark		0
Tillkommande utgifter		45 629 979
Markanläggning	617 019	617 019
Markinventarier	88 125	
	161 024 134	160 936 013
Årets anskaffningar		
Markinventarier		88 125
	0	88 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	161 024 134	161 024 138
<i>* Ändring av IB konvertering till K3. Föregående år är uppställning enligt K2. Konverteringsbalans är gjord per 2024-09-01.</i>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början *		
Byggnader	-82 163 289	-20 689 015
Tillkommande utgifter		-36 086 298
Markanläggningar	-110 549	79 698
Markinventarier	-5 875	
	-82 279 713	-56 695 615
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader **	-4 867 736	-2 000 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter **		-698 992
Årets avskrivning markanläggningar	-30 851	-30 851
Årets avskrivning markinventarier	-8 812	-5 875
	-4 907 399	-2 735 718
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-87 187 112	-59 431 333
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 526 037	92 588 720
Varav		
Byggnader	95 976 981	92 000 000
Anslutningsavgifter		8 844 717
Markanläggningar	475 619	506 470
Markinventarier	73 437	82 250
<i>** Skillnad i avskrivningar mellan åren med anledning av konvertering till K3. Genom uppdelning på komponenter så ökade kostnaden för avskrivningar mot föregående år eftersom komponenterna har olika avskrivningstid istället för som föregående år att byggnad som helhet hade en avskrivningstid.</i>		
Taxeringsvärden		
Bostäder	293 000 000	270 000 000
Totalt taxeringsvärde	293 000 000	270 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>233 000 000</i>	<i>204 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 000 000</i>	<i>66 000 000</i>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Föreningen har inga maskiner och tekniska anläggningar.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 916 184	1 916 184
Installationer	180 000	180 000
	2 096 184	2 096 184
Årets anskaffningar		
Installationer	90 000	
	90 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 186 184	2 096 184
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 916 184	-1 916 184
Installationer	-23 001	-11 000
	-1 939 185	-1 927 184
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-27 001	-12 001
	-27 001	-12 001
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	219 998	156 999
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	219 998	156 999
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2025-08-31	2024-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 1845st a 500kr/st	922 500	922 500
Summa andelar i intresseföretag	922 500	922 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	64 529	32 688
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	64 529	32 688

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	57 101	54 558
Momsfordringar	2 211	87
Summa övriga fordringar	59 312	54 645

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 131	142 731
Förutbetalda försäkringspremier	176 601	157 600
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 477 809	1 422 505
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 808	79 001
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 072	187 048
Förutbetald tomträttsavgäld	387 119	387 119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 253 541	2 376 004

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	540 141	2 025 517
Transaktionskonto	2 625 367	2 534 349
Summa kassa och bank	3 165 508	4 559 866

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	69 287 825	71 229 200
Nästa års lån för omsättning	0	-31 709 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 869 900	-1 869 900
Långfristig skuld vid årets slut	67 417 925	37 650 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-09-28	2 604 000,00	-2 491 500,00	112 500,00	0,00
SWEDBANK	1,40%	2024-12-28	9 595 200,00	-9 545 225,00	49 975,00	0,00
SWEDBANK	1,40%	2025-03-11	20 580 000,00	-20 370 000,00	210 000,00	0,00
SWEDBANK	2,60%	2026-10-23	0,00	11 874 250,00	487 425,00	11 386 825,00
SWEDBANK	2,57%	2027-11-25	0,00	20 370 000,00	210 000,00	20 160 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2029-06-01	9 950 000,00	0,00	200 000,00	9 750 000,00
SWEDBANK	1,40%	2031-11-25	28 500 000,00	0,00	600 000,00	27 900 000,00
Summa			71 229 200,00	-162 475,00	1 869 900,00	69 196 825,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 869 900 kr. Föreningen har inga lån som skall omförhandlas kommande räkenskapsår.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	1 540 200	1 404 226
Ej reskontraförda leverantörsskulder	483 056	99 305
Summa leverantörsskulder	2 023 256	1 503 531

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	0	317 716
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	308 750	3 750
Upplupna elkostnader	200 894	191 203
Upplupna vattenavgifter	423 367	398 997
Upplupna värmekostnader	83 788	77 914
Upplupna kostnader för renhållning	80 573	33 600
Upplupna revisionsarvoden	36 625	30 000
Upplupna styrelsearvoden	232 397	315 671
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 615	41 291
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 836 521	1 813 946
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 260 530	3 224 087

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	75 285 000	75 285 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 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 klar 2025-10-10.

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digitala påskrifter.

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Marina Kolak,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Matilda Kaiberger,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Vesna Mehic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Mimo Harty,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Roland Willborg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Patrick Hänsel,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt
datum för digital påskrift.

Vårt granskningsprogram har lämnats enligt
datum för digital påskrift.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Yvonne Ekström
Förtroendevald revisor

Senka Hadzimujic
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 11 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

Verifikat

Document ID 09222115557560849229

Dokument

BRF Malmöhus 11 Årsredovisning 20250831
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-10-28 08:29:48 CET (+0100) av Ulf Andersson (UA)
Färdigställt 2025-10-29 11:25:42 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Marina Kolak (MK1)
BRF Malmöhus nr 11
marina.kolak@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARINA KOLAK"
Signerade 2025-10-28 08:36:35 CET (+0100)

Matilda Kaiberger (MK2)
BRF Malmöhus nr 11
matilda.kaiberger@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATILDA KAIBERGER"
Signerade 2025-10-28 08:38:56 CET (+0100)

Mimo Harty (MH)
BRF Malmöhus nr 11
belief_i@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIMO IMAN HARTY"
Signerade 2025-10-28 12:43:38 CET (+0100)

Roland Willborg (RW)
BRF Malmöhus nr 11
roland.willborg53@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Åke Roland Willborg"
Signerade 2025-10-28 15:33:11 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560849229

Vesna Mehic (VM)
BRF Malmöhus nr 11
vesnaelvira@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VESNA MEHIC"
Signerade 2025-10-28 18:09:06 CET (+0100)

Patrik Hänsel (PH)
Riksbyggen
patrik.hansel@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRICK HÄNSEL"
Signerade 2025-10-28 09:51:54 CET (+0100)

Yvonne Ekström (YE)
Föreningsvald revisor
yvonne.ekstrom1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE LOUISE ANN-MARIE EKSTRÖM"
Signerade 2025-10-28 18:39:43 CET (+0100)

Senka Hadzimujic (SH)
Föreningsvald revisor
senka.hadzimujic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SENKA HADZIMUJIC"
Signerade 2025-10-28 18:59:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2025-10-29 11:25:42 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560849229

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>

