

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Malmöhus nr 42
Org nr: 716406-9440

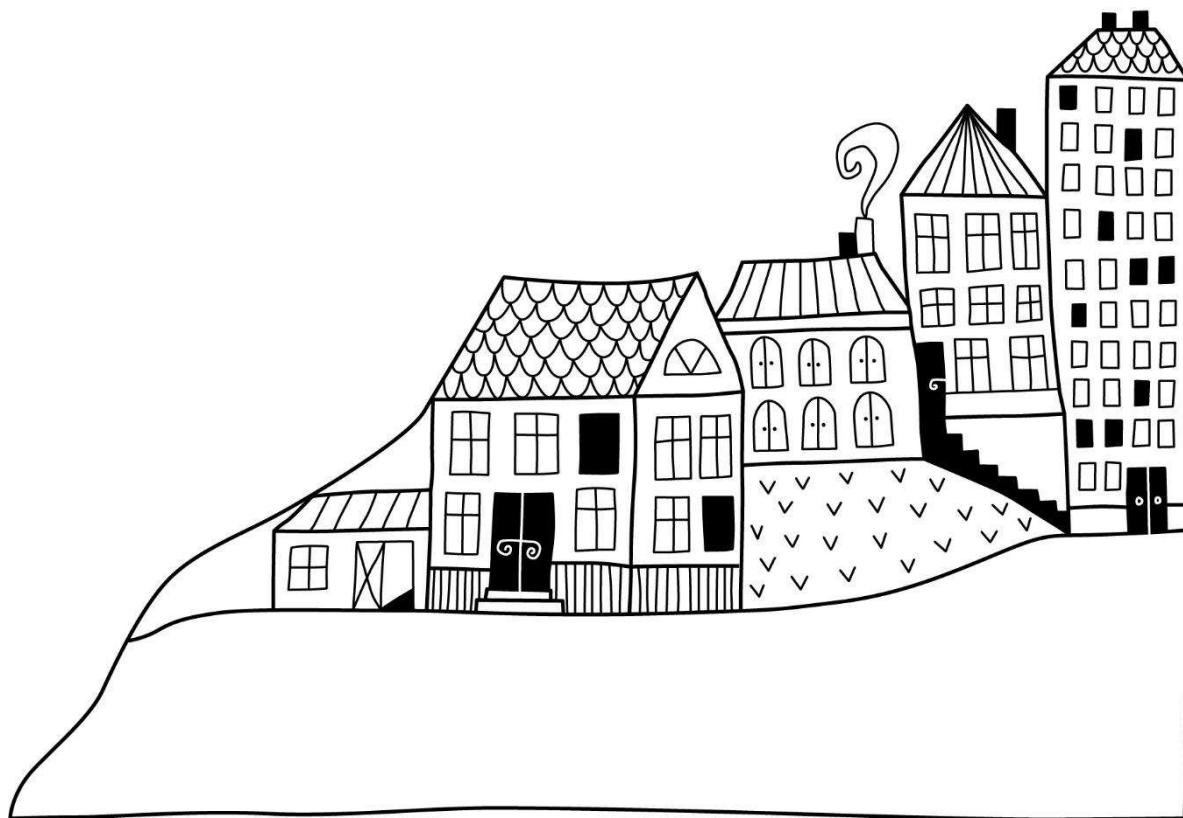


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Revisionsberättelsen
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 42 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen har utfört mer underhåll under 2024 i jmf mot 2023, Tomträttsavgälden gick upp med ca 1,4 miljoner kronor samt ökande räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) 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 140% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 877 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Rödbetan 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 90 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Söderåsgatan 1-181 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2033-12-31 med en årlig avgäld på 2 439 450 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rok	19
3 rok	16
4 rok	33
5 rok	22
Summa	90

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	71
P-platser	19

Total tomtarea 25 872 m²

Bostäder bostadsrätt 8 540 m²

Total bostadsarea 8 540 m²

Årets taxeringsvärde 209 787 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 184 486 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & 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 ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Sophämtning	Stena Recycling
El	E.on
Värme	E.on
Tv-Bredband-Telefoni	Tele2

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rödbetan tillsammans med Annetorps samfällighetsförening. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

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 135 tkr och planerat underhåll för 1 483 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 900 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 222 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 34 000 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 400 tkr (398 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 900 tkr (222 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom utvärdering av underhållsplanen pågår. Därför görs en rimlig avsättning tills att ny underhållsplan är klar och reviderad.

Styrelsen reviderar underhållsplanen varje år senaste uppdateringen skedde under 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Triple- play	2011	Kabel-tv installation
Förrådsbyggnader	2012	
Installation av bredband	2012	Kollektiv anslutning
Kabel-tv	2012	Uppdatering
Ventilation	2013	Byte aggregat & don
Värme	2013	Installation av TTM avgasare
Ombyggnad Gård F	2014	
Miljöhus	2014	
Putsning grunder	2014	
Belysning utemiljö	2016	
Målning staket	2016	
Mararbete Gård A, C & D	2017	
Ventilation	2017	Byte av uttjänta fläktar
Tvättstugeutrustning	Sker löpande	
Fiberinstallation	2017	Bredband, TV, ip-telefoni
Ventilation	2018	Byte av uttjänta fläktar
Filter och byte av styr för värmeundercentral	2019	
Tvättstugeutrustning	Sker löpande	
Underhåll	2020	Montering nya luftare och vindskivor samt fasadtvätt och takmålning
Underhåll dörrar, fönster, takutsprång målat, plåtfasad och byte av hängrännor	2022-2023	Gård F & E
Underhåll dörrar, fönster, takutsprång målat, plåtfasad och byte av hängrännor	2023-2024	Gård A, B, C & D

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Underhåll dörrar, fönster, takutsprång målat, plåtfasad och byte av hängrännor	1 483 340

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Hagö	Ordförande	2025
Jennie Rambris	Ledamot	2026
Sven Anders Rudefalk	Ledamot	2026
Simone Rebeggiani	Ledamot	2025
Azra Hadzic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Sjöbeck	Suppleant	2025
Jonas Fernland	Suppleant	2025
Mattias Kärfve	Suppleant	
	Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Förtroendevald revisor	2025
Mikael Sundsmyr	Förtroendevald revisor	2025
Simon Benatti	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 14 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 944 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

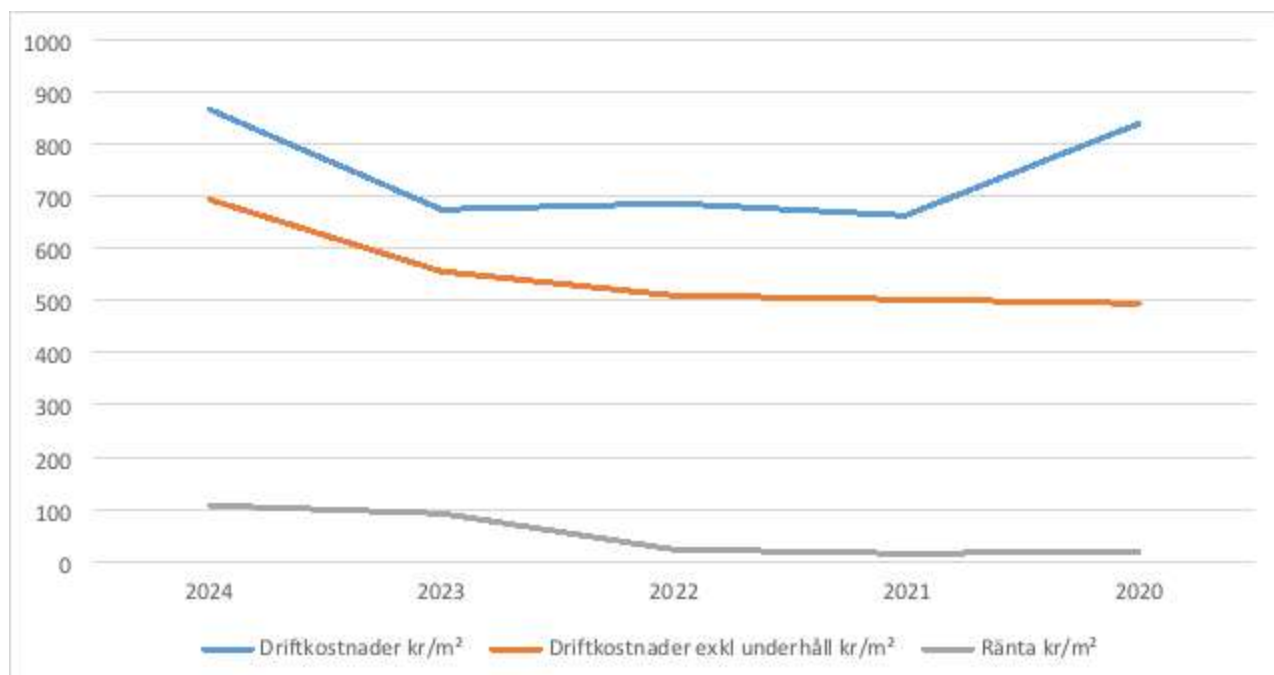
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 513	8 513	6 774	6 578	6 458
Rörelsens intäkter	9 564	8 718	7 200	6 579	6 466
Resultat efter finansiella poster*	526	1 419	447	-121	-1 693
Årets resultat	526	1 419	447	-121	-1 693
Resultat exkl avskrivningar	877	1 770	798	234	-1 334
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 023	-290	-1 262	-1 826	-3 426
Balansomslutning	30 856	31 768	29 976	30 364	30 893
Årets kassaflöde	-643	1 380	-571	354	-1 851
Soliditet %*	28	26	22	21	21
Likviditet %	19	15	7	9	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	95	91	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 088	971	766	742	730
Driftkostnader kr/kvm	866	674	685	662	837
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	692	554	507	499	495
Energikostnad kr/kvm*	165	163	137	143	139
Underhållsfond kr/kvm	1 144	1 095	974	910	846
Reservering till underhållsfond kr/kvm	222	241	241	241	245
Sparande kr/kvm*	276	327	271	190	186
Ränta kr/kvm	106	93	23	14	20
Skuldsättning kr/kvm*	2 467	2 537	2 607	2 678	2 748
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 467	2 537	2 607	2 678	2 748
Räntekänslighet %*	2,3	2,6	3,4	3,6	3,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 483 950	0	0	9 352 464	-5 151 969	1 419 303
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 419 303	-1 419 303
Reservering underhållsfond				1 900 000	-1 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 483 340	1 483 340	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						526 404
Vid årets slut	2 483 950	0	0	9 769 124	-4 149 326	526 404

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 732 666
Årets resultat	526 404
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 483 340
Summa	-3 622 921

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 622 921**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 513 125	8 513 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 536	204 342
Summa rörelseintäkter		9 563 661	8 717 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 392 202	-5 752 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 156	-209 427
Personalkostnader	Not 6	-215 590	-211 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-351 028	-351 028
Summa rörelsekostnader		-8 166 976	-6 523 458
Rörelseresultat		1 396 685	2 194 108
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 085	18 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-903 366	-793 200
Summa finansiella poster		-870 281	-774 804
Resultat efter finansiella poster		526 404	1 419 303
Årets resultat		526 404	1 419 303

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 742 581	28 093 609
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	15 750
Summa materiella anläggningstillgångar		27 742 581	28 109 359
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		27 757 581	28 124 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	74 347	24 111
Övriga fordringar	Not 16	23 785	23 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 533 333	1 485 994
Summa kortfristiga fordringar		1 631 465	1 533 229
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 466 804	2 110 183
Summa kassa och bank		1 466 804	2 110 183
Summa omsättningstillgångar		3 098 269	3 643 411
Summa tillgångar		30 855 850	31 767 770

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 483 950	2 483 950
Fond för yttre underhåll		9 769 124	9 352 464
Summa bundet eget kapital		12 253 074	11 836 414
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 149 326	-5 151 969
Årets resultat		526 404	1 419 303
Summa fritt eget kapital		-3 622 921	-3 732 666
Summa eget kapital		8 630 153	8 103 749
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 912 922	0
Summa långfristiga skulder		5 912 922	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 155 000	21 667 922
Leverantörsskulder	Not 20	319 009	80 786
Skatteskulder	Not 21	81 808	99 256
Övriga skulder	Not 22	18 367	28 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	738 590	1 787 394
Summa kortfristiga skulder		16 312 774	23 664 021
Summa eget kapital och skulder		30 855 850	31 767 770

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 396 685	2 194 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	351 028	351 028
	1 747 713	2 545 136
Erhållen ränta	33 085	18 396
Erlagd ränta	-914 197	-772 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	866 602	1 791 114
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-98 236	-746 659
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-827 494	951 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 129	1 995 916
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	15 750	-15 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15 750	-15 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-643 379	1 380 166
Likvida medel vid årets början	2 110 183	730 017
Likvida medel vid årets slut	1 466 804	2 110 183
Kassa och Bank BR	1 466 804	2 110 183

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 059 284	7 069 428
Hyror, bostäder	37 200	37 200
Hyror, garage	170 400	170 400
Bränsleavgifter, bostäder	795 588	795 588
Elavgifter	5 816	-1 000
Kabel-tv-avgifter	432 000	432 000
Övriga ersättningar	12 845	9 610
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-2
Summa nettoomsättning	9 513 125	8 513 224

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	55 378
Erhållna skadestånd	0	24 100
Övriga rörelseintäkter	50 536	31 064
Försäkringsersättningar	0	93 800
Summa övriga rörelseintäkter	50 536	204 342

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 483 340	-1 022 220
Reparationer	-135 448	-297 247
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-857 250	-835 830
Tomträttsavgäld	-2 439 450	-1 035 450
Samfällighetsavgifter	-59 625	-53 000
Försäkringspremier	-156 542	-130 452
Kabel- och digital-TV	-438 595	-437 078
Återbäring från Riksbyggen	100	1 000
Bevakningskostnader	-4 980	-22 068
Snö- och halkbekämpning	-32 317	-11 375
Förbrukningsinventarier	-10 507	-83 509
Vatten	-457 424	-407 624
Fastighetsel	-202 919	-218 731
Uppvärmning	-752 232	-768 269
Sophantering och återvinning	-69 224	-139 486
Förvaltningsarvode drift	-292 449	-290 664
Summa driftskostnader	-7 392 202	-5 752 003

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-110 075	-105 423
IT-kostnader	-7 138	-238
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-21 800
Övriga förvaltningskostnader	-1 220	-6 284
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 741	-13 283
Representation	-700	-9 943
Kontorsmateriel	-14 371	0
Telefon och porto	-1 403	-1 919
Tidskrifter och facklitteratur	-5 357	-8 744
Medlems- och föreningsavgifter	-3 780	-3 780
Konsultarvoden	0	1
Bankkostnader	-4 008	-3 976
Övriga externa kostnader	-20 363	-34 039
Summa övriga externa kostnader	-208 156	-209 427

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-157 500	-152 703
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-9 000
Pensionskostnader	0	-5 508
Övriga personalkostnader	-3 950	0
Sociala kostnader	-42 140	-43 789
Summa personalkostnader	-215 590	-211 000

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-351 028	-351 028
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-351 028	-351 028

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	300
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	300

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 029	17 560
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	72
Övriga ränteintäkter	1 056	464
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 085	18 096

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-902 767	-793 139
Övriga räntekostnader	-599	-61
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-903 366	-793 200

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 921 876	35 921 876
	35 921 876	35 921 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 921 876	35 921 876

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 828 268	-7 477 239
	-7 828 268	-7 477 239

Årets avskrivningar
Årets avskrivning byggnader

	-351 028	-351 028
	-351 028	-351 028

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 179 296	-7 828 267
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	27 742 581	28 093 609
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Småhus	209 787 000	184 486 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	209 787 000	184 486 000
<i>varav byggnader</i>	89 637 000	88 006 000
<i>varav mark</i>	120 150 000	96 480 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	377 716	377 716
	377 716	377 716
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	377 716	377 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-377 716	-377 716
	-377 716	-377 716
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-377 716	-377 716
	-377 716	-377 716
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-377 716	-377 716
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpar*	0	15 750
Vid årets slut	0	15 750

*Konsultkostnad undersökning laddstolpar.

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15 000	15 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	15 000	15 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11	11
Kundfordringar	74 336	24 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	74 347	24 111

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 785	23 124
Summa övriga fordringar	23 785	23 124

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	175 327	156 542
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 456	0
Förutbetald renhållning	1 320	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	108 505	109 608
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Förutbetald tomträttsavgäld	1 219 725	1 219 725
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 533 333	1 485 994

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	732 029	1 017 122
Transaktionskonto	734 774	1 093 060
Summa kassa och bank	1 466 804	2 110 183

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 067 922	21 667 922
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 555 000	-21 067 922
Långfristig skuld vid årets slut	5 912 922	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,99%	2025-03-18	6 865 000,00	0,00	160 000,00	6 705 000,00
SEB	3,00%	2025-03-19	7 990 000,00	0,00	140 000,00	7 850 000,00
SEB	2,99%	2025-03-20	6 812 922,00	-6 512 922,00	300 000,00	0,00
SEB	2,95%	2026-12-28	0,00	6 512 922,00	0,00	6 512 922,00
Summa			21 667 922,00	0,00	600 000,00	21 067 922,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 705 000 kr (SEB) lån och 7 850 000 kr (SEB) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	87 126	25 681
Ej reskontraförda leverantörsskulder	231 883	55 105
Summa leverantörsskulder	319 009	80 786

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	81 808	99 256
Summa skatteskulder	81 808	99 256

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	363	363
Övriga skulder	0	10 296
Skuld sociala avgifter och skatter	18 004	18 004
Summa övriga skulder	18 367	28 663

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	25 435	36 266
Upplupna elkostnader	21 380	19 597
Upplupna vattenavgifter	38 242	34 389
Upplupna värmekostnader	98 039	305 629
Upplupna kostnader för renhållning	7 088	11 902
Upplupna revisionsarvoden	29 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	6 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	685 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	513 407	673 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	738 590	1 787 394

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 997 000	33 997 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jörgen Hagö

Jennie Rambris

Sven Anders Rudefalk

Simone Rebeggiani

Azra Hadzic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Mikael Sundsmyr
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557544810840

Document

Brf Malmöhus nr 42 årsredovisning 2024
Main document
22 pages
Initiated on 2025-04-22 13:59:24 CEST (+0200) by Mattias Kärfve (MK)
Finalised on 2025-05-02 10:21:24 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)
Riksbyggen

Signatories

Jörgen Hagö (JH)
RBF Malmöhus nr 42



The name returned by Swedish BankID was "JÖRGEN HAGÖ"
Signed 2025-04-23 15:03:12 CEST (+0200)

Jennie Rambris (JR)
RBF Malmöhus nr 42



The name returned by Swedish BankID was "JENNIE RAMBRIS"
Signed 2025-04-24 08:30:09 CEST (+0200)

Sven Anders Rudefalk (SAR)
RBF Malmöhus nr 42



The name returned by Swedish BankID was "SVEN ANDERS RUDEFALK"
Signed 2025-04-23 08:38:50 CEST (+0200)

Simone Rebeggiani (SR)
RBF Malmöhus nr 42



The name returned by Swedish BankID was "Simone Rebeggiani"
Signed 2025-04-24 15:32:36 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544810840

Azra Hadzic (AH)
RBF Malmöhus nr 42



*The name returned by Swedish BankID was "AZRA
HADZIC"*
Signed 2025-04-23 09:18:31 CEST (+0200)

Mikael Sundsmyr (MS)
RBF Malmöhus nr 42



*The name returned by Swedish BankID was "MICHAEL
SUNDSMYR"*
Signed 2025-04-25 07:27:25 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"*
Signed 2025-05-02 10:21:24 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 42, org. nr 716406-9440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 42 för år 2024.

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 2024 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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 huruvida 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 42 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Mikael Sundsmyr
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557544815826

Document

Revisionsberättelse Malmöhus nr 42

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-22 14:04:07 CEST (+0200) by Mattias Kärffe (MK)

Finalised on 2025-05-02 10:22:04 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärffe (MK)

Riksbyggen

Signatories

Michael Sundsmyr (MS)

RBF Malmöhus nr 42



The name returned by Swedish BankID was "MICHAEL SUNDSMYR"

Signed 2025-04-23 10:18:05 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

KPMG AB



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2025-05-02 10:22:04 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

