

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 8
Org nr: 746000-8183

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 stadseenlig 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) Stämman avslutad

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens verksamhetsberättelse 2024-2025



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen bildades 1953. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-05.

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på – 2 071 tkr. Årets resultat inkluderar avskrivningar på 1 904 tkr. Exklusive avskrivningar är resultatet – 167 tkr.

Den främsta anledningen till underskottet är att kostnaderna för de stora underhållsinsatser som avslutades under verksamhetsåret inte täcks av årets intäkter från årsavgifterna. Detta gäller såväl kostnader för planerat underhåll, främst renovering av föreningens trapphus, som avskrivningskostnader för de komponenter som ingår i det omfattande utbyte av el- och tappvattenledningar samt komplettering med en ytterligare en fjärrvärmeväxlare/undercentral som ingick i renoveringsprojektet.

Förändring av årets resultat i jämförelse med föregående verksamhetsår

Årets resultat visar på en försämring med – 950 tkr i jämförelse med föregående år. Det försämrade resultatet beror i sin helhet på att kostnader som genererats av det omfattande underhållsprojektet varit högre under verksamhetsåret 2024/2025 än året dessförinnan.

Likviditet

Vid utgången av verksamhetsåret 2024/2025 uppgår föreningens likvida medel till 5 947 tkr. Föreningens finansiering av ovan nämnda underhållsinsatser har medfört en noggrann likviditetsplanering under de år som projektet pågått med matchning av nyupptagna lån med utgifternas betalningstermin och placering av likvida medel på sparkonton med fast ränta. Målsättningen har varit en bibehållen likviditet, vilket har uppnåtts.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svalan 8, Blåmesen 15, Limhamn 155:448-449 och 155:472-473 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 144 lägenheter samt 8 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Birger Jarlsgatan 32 A-B, V Bernadottesgatan 23 A-C och 25 A-B, V Kalkbrottsgränd 19 A-B, Vasagatan 7 A-B och 16 A-B i Limhamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	31
2 rum och kök	81
3 rum och kök	24
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	3
Antal p-platser	24
Antal p-platser	8

Total tomtarea 7 876 m²

Total bostadsarea 7 879 m²

Total lokalarea 473 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 473m²

Årets taxeringsvärde 183 116 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 174 198 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,84 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalavtal - fastighetsservice inkluderat fastighets- och trädgårdsskötsel, lokalvård, felanmälan/jour, teknisk- och ekonomisk förvaltning m m
Yggdrasil trädservice AB	Årlig besiktning och underhåll av trädbeståndet
Icopal Brandskydd	Årlig besiktning och service av brandgasluckor
Anticimex	Råttbekämpning
E-on	Fjärrvärme, elnät & energidata
Telenor	Kabel-TV
Allservice på Limhamn	Snöröjning och halkbekämpning
Sydantenn	Service och jouravtal för kabel-TV
Mark-Lek-Beskrining AB	Plantering av blommor
Luleå Energi	Medlemmarnas hushållsel och el till allmänna utrymmen
Brfnet	Föreningens hemsida
Ownit	Bredbandsdistribution
VASYD	Vatten och hämtning av medlemmars hushålls- och trädgårdsavfall
Riksbyggen	IMD
Ragn-sells	Tömning av miljöstationer, förpackningar
Acriplan	Service och kontroller av brandskyddsutrustning
Bengtssons tvättmaskinsservice AB	Årlig service av tvättstugeutrustning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll/investeringar: 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 204 tkr och planerat underhåll för 2 202 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har under året avslutat ett stort underhållsprojekt som motsvarar komponentinvesteringar på 34 939 600 kr. Årets komponentinvesteringar specificeras under rubriken "Årets utförda komponentinvesteringar"

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.

Underhållsskötsel av dessa byggnadskomponenter under dess livslängd redovisas som underhåll. Föreningens underhållsplan används för att tidsmässigt och kostnadsmässigt planera kommande underhåll och komponentinvesteringar. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som föreningen årligen bör spara för att kunna utföra underhållsåtgärderna både vad det gäller planerat underhåll och komponentinvesteringar. Medel för att finansiera framtida planerat underhåll sätts av i en underhållsfond. Efter årets uttag ur underhållsfonden uppgår denna till 5 Mkr. Kostnaden för föreningens underhållsbehov för de kommande 30 åren är beräknat till 14 Mkr. För verksamhetsåret 2024/2025 görs en avsättning till underhållsfonden med 221 tkr i enlighet med senast beslutad underhållsplan. För kommande verksamhetsår planeras en årlig avsättning på 0,5 Mkr. Föreningens komponentinvesteringar för de 30 kommande åren uppgår enligt underhållsplanen till 47,7 Mkr. Utbytet av komponenterna planeras att finansieras genom ökat sparade (likvid) och upptagning av nya lån.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nybyggnation av miljöstation	2014
Installation av rökdetektorer	2014
Byte av stamventiler	2014
Justering av värme till lägenheterna	2014
Taggsystem dörrar	2015
Relining avloppsstammar	2015
Byte av garageportar	2015
Byte av radiatorer i lägenheter	2015/2016
Målning i trapphus och källare	2016/2017
Tvättstugebokning, digitalisering och taggsystem	2016/2017
Tvättstugeutrustning och el i tvättstuga	2018/2019
Tvättstugeutrustning	2019/2020
Installationer el	2019/2020
Underhåll - Tvättstugeutrustning	2020/2021
Underhåll - Sandlådor	2020/2021
Komponentinvestering - Tak inkl. skorstenar	2020/2021
Komponentinvestering - Takfönster	2020/2021
Komponentinvestering - Fasad	2020/2021
Golvbrunnar	2022/2023
Svalor	2022/2023
Fjärrvärmeväxlare	2022/2023
Porttelefoner	2022/2023
Torktumlare	2022/2023
Självdraagskanal	2022/2023
Soprusdörrar	2022/2023
Tvättmaskin	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	31 500
Lokaler	150 343
Gemensamma utrymmen	1 901 377
Installationer	98 323
Dörr tvättstuga	20 108

Årets utförda komponentinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
El	12 872 882
Tappvatten	20 055 318
Dagvatten	224 291
Fjärrvärmeväxlare	1 786 909

Planerat underhåll

	År
Stamspolning	2025/2026
Rensning ventilationskanaler / OVK	2025/2026
Byte porttelefoner	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla-Karin Holmberg	Ordförande	2026
Maria Schöld	Sekreterare	2026
Sabrina Curan	Ledamot	2026
Sandra Baagöe-Larsen Lind	Ledamot	2027
Jan Nevlund	Ledamot	Avgick 2025-09-30
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Sandblad	Suppleant	Avgick 2025-05-28
Marcus Helmbäck	Suppleant	2026
Anton Olsson	Suppleant	2026 (Vald på extrastämma 2025-05-28)
Tove Skog	Suppleant	Avgick 2025-05-28

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Harriet Karlsson	Förtroendevald revisor	2026
Per-Olof Olofsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Granström		2026
Fatime Sørensen Saljihi		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades föreningens stora renoveringsprojekt med att byta alla el- och tappvattenledningar i både de gemensamma utrymmena och i bostäderna samt att komplettera nuvarande fjärrvärmeväxlare i kvarteret Svalan med ytterligare en undercentral och fjärrvärmeväxlare i kvarteret Blåmesen. Projektet genomfördes under ledning av Riksbyggen Ombyggnad.

I samband med att bytet av varmvattenledningar infördes Individuell Mätning och Debitering (IMD) på varmvattnet från den 1 januari 2025 med tre månaders eftersläpning av debiteringen. Införandet av IMD-varmvatten medförde att förbrukningen av varmvatten minskade med 20–30 %, vilket också innebär att föreningens kostnader för fjärrvärme blev lägre än tidigare. Detta medförde att styrelsen fattade beslut om att minska avgiften för uppvärmning med 10 % från 1 april 2025.

Under året har föreningen justerat värdet på marken uppåt, eftersom det tidigare värdet låg långt under taxeringsvärdet. Uppskrivningen uppgick till 59 835 tkr, vilket innebär att markens bokförda värde nu motsvarar cirka 78 % av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 158 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då de höjdes med 13 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning**	9 068	8 113	7 521	6 992	6 692
Rörelsens intäkter	9 073	8 400	7 831	7 460	6 706
Resultat efter finansiella poster*	-2 071	-1 122	604	926	32
Årets resultat	-2 071	-1 122	604	926	32
Resultat exkl avskrivningar	-167	342	2 044	2 307	1 299
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-167	342	2 044	2 307	1 299
Balansomslutning	146 233	78 804	65 865	54 898	54 501
Årets kassaflöde	339	-4 639	4 940	1 043	-6 923
Soliditet %*	49	18	24	27	26
Likviditet %	27	116	176	102	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	94	93	91	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 112	999	925	863	823
Driftkostnader kr/kvm	648	594	413	381	376
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	385	448	367	375	366
Energikostnad kr/kvm*	263	280	233	214	214
Underhållsfond kr/kvm	608	869	1 017	1 064	1 069
Sparande kr/kvm*	244	186	291	282	165
Ränta kr/kvm	214	156	66	53	55
Skuldsättning kr/kvm*	8 635	7 371	5 638	4 566	4 695
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 153	7 836	5 977	4 840	4 977
Räntekänslighet %*	8,2	7,8	6,5	5,6	6,0

* obligatoriska nyckeltal

** se not 2

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Kommentar till förlust:

Projektet avseende byte av el-tappvattenledningar samt ny fjärrvärmeväxlare/UC som påbörjade i slutet 2022 och slutbetalades i början av 2025, är finansierat dels med lån, dels med genom sparade medel. Ökade kostnader för ränta, amortering och avskrivningar finansieras genom årsavgifterna. Detta medför att årsavgifterna framöver beräknas öka utöver sedvanlig indexuppräknning under de kommande åren.

De långsiktiga ekonomiska konsekvenserna av renoveringsprojektet är beaktade i den budget för 2025/2026, med flerårsplan till och med verksamhetsåret 2029/2030, som antagits av styrelsen. Fastställd flerårsbudget visar att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och att ekonomisk balans kommer att uppnås under flerårsbudgetens senare år.

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 såsom IMD-el och IMD-varmvatten.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	243 019	1 576 975	0	7 281 866	6 525 974	−1 121 646
Disposition enl. årsstämmobeslut					−1 121 646	1 121 646
Reservering underhållsfond				221 000	−221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−2 201 650	2 201 650	
Överföring uppskrivningsfond			59 835 000			
Årets resultat						−2 070 736
Vid årets slut	243 019	1 576 975	59 835 000	5 301 216	7 384 978	−2 070 736

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 404 328
Årets resultat	−2 070 746
Årets avsättning till underhållsfond	−221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 201 650
Summa	5 314 242

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 314 242**

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	9 067 860	8 112 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 754	287 023
Summa		9 072 614	8 399 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 412 163	-4 969 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 713 106	-1 624 731
Personalkostnader	Not 6	-449 000	-419 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 903 900	-1 463 598
Summa rörelsekostnader		-9 478 169	-8 477 048
Rörelseresultat		-405 555	-77 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	122 393	271 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 787 574	-1 316 190
Summa finansiella poster		-1 665 181	-1 044 223
Resultat efter finansiella poster		-2 070 736	-1 121 646
Årets resultat		-2 070 736	-1 121 646



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	135 818 748	42 795 300
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	718 056	870 804
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	25 760 746
Summa materiella anläggningstillgångar		136 536 804	69 426 850
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 164 000	3 164 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 164 000	3 164 000
Summa anläggningstillgångar		139 700 804	72 590 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 445	136
Övriga fordringar	Not 14	13 612	92 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	552 796	513 230
Summa kortfristiga fordringar		585 853	605 643
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 946 571	5 607 581
Summa kassa och bank		5 946 571	5 607 581
Summa omsättningstillgångar		6 532 424	6 213 223
Summa tillgångar		146 233 228	78 804 074



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 819 994	1 819 994
Uppskrivningsfond	59 835 000	0
Fond för yttre underhåll	5 301 216	7 281 866
Summa bundet eget kapital	66 956 210	9 101 860
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 384 978	6 525 974
Årets resultat	-2 070 736	-1 121 646
Summa fritt eget kapital	5 314 242	5 404 328
Summa eget kapital	72 240 452	14 506 188
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 960 474
Summa långfristiga skulder		58 961 806
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 156 332
Leverantörsskulder		435 470
Övriga skulder	Not 18	62 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 347 866
Summa kortfristiga skulder		24 002 302
Summa eget kapital och skulder	146 233 228	78 804 074

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-405 555	-77 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 903 900	1 463 598
	1 498 345	1 386 175
Erhållen ränta	224 521	194 449
Erlagd ränta	-1 752 521	-1 209 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 654	370 874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-82 339	-51 067
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-747 831	-691 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-859 824	-372 135
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-43 000
Investeringar i pågående byggnation	-9 178 854	-18 870 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 178 854	-18 913 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 022 332	-1 353 332
Upptagna lån	13 400 000	16 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 377 668	14 646 668
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	338 990	-4 638 592
Likvida medel vid årets början	5 607 581	10 246 173
Likvida medel vid årets slut	5 946 571	5 607 581

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället 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.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	50
Byggnad balkonger	Linjär	76
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entréer	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster (inkl. takfönster)	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	50
Byggnad brandluckor	Linjär	20
Byggnad yttre underhåll	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad VVC	Linjär	50
Byggnad relining	Linjär	30
Byggnad ventilation	Linjär	50
Byggnad radiatorer	Linjär	50
Installationer rökdetektorer	Linjär	10
Installationer taggsystem	Linjär	20
Installationer IMD	Linjär	10
Markanläggningar miljöhus	Linjär	20
Byggnad dörrar inkl. ringklockor	Linjär	30
Inventarier 3 st. tvättmaskiner	Linjär	5
Inventarier 2 st. torktumlare	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	6 924 545	6 124 476
Hyror, lokaler och extra lägenhetsförråd	167 210	152 627
Hyror, garage	18 600	20 100
Hyror, p-platser	28 900	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler och extra lägenhetsförråd	-3 738	-2 538
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 750
Uppvärmningsavgift, bostäder	1 100 311	1 147 464
Vattenavgift, bostäder	161 200	0
Elavgifter hushållsel	339 449	368 654
Kabel-tv-avgifter	80 687	77 200
Övriga avgifter	0	2 100
Balkongutbyggnad	154 856	154 752
Övriga ersättningar**	95 840	41 717
Summa nettoomsättning	9 067 860	8 112 602

*I årsavgiften ingår kallvatten, underhåll, reparationer, löpande förvaltning och sophantering.

**Stadseenliga avgifter för överlåtelse, pantförskrivning och andrahandsuthyrning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	4 754	3 620
Försäkringsersättningar	0	283 403
Summa övriga rörelseintäkter	4 754	287 023

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-2 201 650	-1 215 828
Reparationer	-204 391	-650 361
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-236 875	-246 700
Försäkringspremier	-163 442	-142 928
Kabel- och digital-TV	-89 865	-75 040
Återbäring från Riksbyggen	4 700	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 405	-40 131
Serviceavtal	-139 554	-118 934
Obligatoriska besiktningar	-3 184	-3 063
Snö- och halkbekämpning	-8 925	-18 589
Förbrukningsinventarier	-13 678	-14 231
Vatten	-476 250	-461 672
Fastighetsel	-609 553	-671 396
Uppvärmning	-1 109 874	-1 211 943
Sophantering och återvinning	-62 332	-84 346
Förvaltningskostnader drift	-65 885	-15 497
Summa driftskostnader	-5 412 163	-4 969 059

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode *	-1 516 435	-1 464 372
Lokalkostnader	-2 750	-2 500
IT-kostnader	-9 862	-5 875
Arvode, yrkesrevisorer	-34 650	-44 050
Adm, andrahandsuthyrning	-9 471	0
Övriga förvaltningskostnader	-24 691	-24 424
Kreditupplysningar	-251	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-75 206	-21 962
Representation	-103	-539
Kontorsmateriel	-15 567	-16 615
Telefon och porto	-5 837	-6 323
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-134	-16
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-6 006	-6 006
Konsultarvoden	0	-5 688
Bankkostnader	-7 682	-8 158
Övriga externa kostnader	-4 461	-17 513
Summa övriga externa kostnader	-1 713 106	-1 624 731
<i>*Avser totalförvaltning (Ekonomisk, teknisk, fastighetsdrift, verksamhetsservice, lokalvård och utemiljö)</i>		

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-322 300	-304 800
Sammanträdesarvoden	-15 400	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 900	-44 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-98
Sociala kostnader	-89 400	-70 262
Summa personalkostnader	-449 000	-419 660

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 720 482	-1 281 613
Avskrivning Markanläggningar	-30 670	-30 670
Avskrivning Maskiner och inventarier	-37 350	-35 917
Avskrivning Installationer	-115 398	-115 398
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 903 900	-1 463 598

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	120 565	269 082
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	333	332
Övriga ränteintäkter	1 495	2 553
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	122 393	271 967

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 787 274	-1 304 349
Övriga räntekostnader	-300	-308
Övriga finansiella kostnader	0	-11 534
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 787 574	-1 316 190

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 559 196	63 559 196*
Tomtmark	165 000	165 000
Markanläggning	613 396	613 396
	64 337 592	64 337 592
Årets anskaffningar		
Byggnader	34 939 600	0
	34 939 600	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader**	-646 306	0
	-646 306	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 630 885	64 337 592
* Fel i årsredovisningen avseende 2023-2024		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 204 924	-19 923 311
Markanläggningar	-337 368	-306 698
	-21 542 292	-20 230 009
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 720 482	-1 281 613
Årets avskrivning markanläggningar	-30 670	-30 670
	-1 751 152	-1 312 283
Avyttring och utrangeringar byggnader**	646 306	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 647 138	-21 542 292
Årets uppskrivning mark	59 835 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	135 818 748	42 795 299
Varav		
Byggnader	75 573 389	42 354 271
Mark	60 000 000	165 000
Markanläggningar	245 358	276 028
**Avser elarbeten utförda 1967.		
Taxeringsvärden		
Bostäder	182 000 000	173 000 000
Lokaler	1 116 000	1 198 000
Totalt taxeringsvärde	183 116 000	174 198 000
varav byggnader	106 778 000	95 840 000
varav mark	76 338 000	78 358 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	409 533	366 533
Installationer	1 486 901	1 486 901
	1 896 434	1 853 434
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	43 000
Installationer	0	0
	1 896 434	1 896 435
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	1 896 434	1 896 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-287 638	-251 721
Installationer	-737 993	-622 595
	-1 025 630	-874 315
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-37 350	-35 917
Installationer	-115 398	-115 398
	-152 748	-151 315
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-324 988	-287 638
Installationer	-853 391	-737 993
	-1 178 378	-1 025 631
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	-1 178 378	-1 025 631
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	718 056	871 720
Varav		
Inventarier och verktyg	84 546	121 813
Installationer	633 510	748 908

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	25 760 746	6 890 621
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	9 178 854	18 925 599
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-34 939 600	-55 474
Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	25 760 746

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag*	3 164 000	3 164 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 164 000	3 164 000

*Andelar i Riksbyggens Intresseförening

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	11 076	1 251
Skattekonto	2 521	91 026
Momsfordringar	15	0
Summa övriga fordringar	13 612	92 277

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	70 639	172 767
Förutbetalda försäkringspremier	56 498	50 445
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 164	0
Förutbetald uppvärmning	0	176 732
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 041	6 384
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 928
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 454	102 974
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	552 796	513 230

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	4 967 308	4 754 615
Transaktionskonto	979 263	852 966
Summa kassa och bank	5 946 571	5 607 581

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	72 116 806	61 739 138
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 170 332	-1 352 332
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 986 000	-1 425 000
Långfristig skuld vid årets slut	49 960 474	58 961 806

Tabellen på nästkommande sida anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,35%	2024-12-28	1 425 000	0	1 425 000	0
NORDEA	1,06%	2025-11-05	9 050 000	0	200 000	8 850 000
SWEDBANK	4,21%	2026-06-17	12 436 000	0	300 000	12 136 000
SWEDBANK	2,86%	2026-12-22	0	7 400 000	74 000	7 326 000
NORDEA	0,91%	2027-03-02	9 150 000	0	200 000	8 950 000
NORDEA	1,09%	2028-07-03	9 200 000	0	200 000	9 000 000
SBAB	3,35%	2028-07-14	5 000 000	0	100 000	4 900 000
STADSHYPOTEK	2,73%	2029-04-30	4 643 138	0	213 332	4 429 806
SBAB	3,08%	2029-09-14	0	6 000 000	90 000	5 910 000
SBAB	3,62%	2030-11-18	10 835 000	0	220 000	10 615 000
Summa			61 739 138	13 400 000	3 022 332	72 116 806

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska förening villkorändra två (2) lån på totalt 20 986 000 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 097 332 kr på resterande långfristig lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 615 000 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	71 797	75 053
Övriga skulder	0	30
Skuld för moms	-9 163	-6 407
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3
Summa övriga skulder	62 634	68 680

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 431	-6 503
Upplupna räntekostnader	284 740	249 687
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 228	0
Upplupna elkostnader	52 943	55 833
Upplupna vattenavgifter	40 577	39 157
Upplupna värmekostnader	46 938	57 374
Upplupna kostnader för renhållning	1 544	2 047
Upplupna revisionsarvoden	34 825	34 800
Upplupna styrelsearvoden	125 000	20 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 786	1 222 874
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	727 855	697 883
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 347 866	2 373 854

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	75 302 600	68 078 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-15

Årsredovisningen undertecknas av den dag som framgår av elektroniska signaturen.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulla-Karin Holmberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Baagöe-Larsen Lind,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Schöld,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Nevlund, avgått sep 2025.
Signering ersätts med suppleant Marcus Helmbäck

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sabrina Curan,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christian Rivas,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signaturen.

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Harriet Karlsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565436811

Dokument

Årsredovisning Rbf Malmöhus 8
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-12-19 10:54:01 CET (+0100) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2025-12-22 14:09:58 CET (+0100)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Ulla-Karin (U)
uk.holmberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA-KARIN MARGARETA HOLMBERG"
Signerade 2025-12-19 13:35:51 CET (+0100)

Maria (M1)
marsch347@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Therés Schöld"
Signerade 2025-12-19 16:08:42 CET (+0100)

Sabrina (S1)
sabrina.curan@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sabrina Curan"
Signerade 2025-12-20 08:51:42 CET (+0100)

Sandra (S2)
sandra.baagoe.larsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDRA BAAGÖE-LARSEN LIND"
Signerade 2025-12-20 15:41:40 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565436811

Christian (C)

christian.rivas@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Antonio Christian Aurelio Rivas"

Signerade 2025-12-19 13:35:44 CET (+0100)

Harriett (H)

harriet.malmo@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARRIET KARLSSON"

Signerade 2025-12-22 09:33:52 CET (+0100)

Mattias (M2)

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2025-12-22 14:09:58 CET (+0100)

Marcus (M3)

marcus.helmback@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS FREDRIK HELMBÄCK"

Signerade 2025-12-21 22:49:55 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 8, org. nr. 746000-8183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 8 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 utfört 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. 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 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 revisionssed 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 8 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 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 trygghetssätt.

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 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 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Harriet Karlsson
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557565439921

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-12-19 10:56:17 CET (+0100) by Emelie Öman (EÖ)

Finalised on 2025-12-22 14:08:52 CET (+0100)

Initiator

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signatories

Mattias (M)

mattias.nilsson1@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS NILSSON"

Signed 2025-12-22 14:08:52 CET (+0100)

Harriett (H)

harriet.malmo@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "HARRIET KARLSSON"

Signed 2025-12-19 15:49:03 CET (+0100)

This verification was issued 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

Arsavgift

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 räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Malmöhus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus nr
8 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





Styrelsens verksamhetsberättelse 2024/2025

Underhåll och reparationer

Renoveringsprojektet för utbyte av föreningens elledningar och kall- och varmvattenledningar samt installation av en fjärrvärmeväxlare i kvarteret Blåmesen avslutades i oktober 2024. Garantiperioden löper därefter 5 år framåt. Renoveringsarbetet berörde alla ledningar i de gemensamma utrymmena, lägenheterna och de uthyrda lokalerna. Dessutom ingick bland annat att byta armaturer både för ljuskällor och vatten, inomhus som utomhus och renovering och byte av sanitetsporslin i några av VC-utrymmena i källarplan. Därutöver kompletterades entreprenaden med ytterligare tjänster där renoveringen av trapphusen var den största. Förutom målningsarbete ingick slipning och lagning av terazzogolven samt målning och omläggning och nyanläggning av travertinplattor på väggarna. Dessutom renoverades den tidigare skomakarlokalen på Vasagatan 7.

Föreningen har ett entreprenörsavtal med Riksbyggen Ombyggnad (RBO) för arbetet, inklusive projektledning, som löper under garantitiden.

Garantitiden för renoveringen av föreningens tak och fasader löper på. För att bevara god status på de nya taken krävs ett årligt underhåll. Föreningen använder sig av möjligheten att genom fotografering med drönare besiktiga tak och hängrännor. Utifrån bilderna rensas och lagas tak och hängrännor efter behov.

Under verksamhetsåret har bland annat nedanstående garantiåtgärder genomförts:

- Komplettering av balkar över balkongdörrar/-fönster
- Justering på taken av avluftare till avloppssystemet
- Ommålning av skiljeväggar på balkonger och infästning av balkongräcken
- Öppning av övertäckt tilluftsventil
- Ändring av ett antal ”lock” på skorstenar för frånluftskanaler

Utöver den omfattande renoveringen av el- och tappvattenledningarna har inga inplanerade underhållsinsatser genomförts under verksamhetsåret.

Under verksamhetsåret har det förekommit en hel del nödvändiga akuta reparationer. Som exempel kan nämnas en större renovering av väggar och golv i tvättstuga 2 i kvarteret Blåmesen samt utbyte av dagvattenröret utanför tvättstugan och renovering av ytterväggen i tvättstuga 2 i kvarteret Svalan.

Föreningen har årlig service av maskinerna i tvättavdelningarna. Under verksamhetsåret har det trots detta genomförts ett flertal akuta reparationer av maskinerna. Även passersystemet har reparerats vid ett flertal tillfällen.

När det gäller utemiljön i föreningens trädgårdar har ett sjukt träd körsbärsträd i kvarteret Blåmesen ersatts av ett nytt och buskbeståndet i trädgården har kompletterats.

Brandskydd, obligatorisk ventilationskontroll, statuskontroller och lekplatsbesiktning

Föreningen är liksom andra fastighetsägare ansvarig för **brandskyddet** i föreningens hus. Det görs därför regelbundna brandsyner och kontroll av material och sirener. Styrelsen informerar regelbundet medlemmarna om vikten av att ha ett bra brandskydd både i lägenheterna och i de gemensamma utrymmena.

I samband med renoveringen av tappvattenledningarna upptäckts det att flera lägenheter hade hål i väggen under vaskskåpet in till ledningsschaktet för avloppsstammen och de gamla vattenledningarna. Om inte schakten är tillslutna är risken mycket stor för att en eventuell brand ska spridas genom schakten till bostäderna. Styrelsen vidtog därför omedelbart åtgärder för att inventera samtliga lägenheter och brandtäta schakten i de lägenheter där det fanns hål.

I samband med det systematiska brandskyddsarbetet noterades att den lokal där föreningen regelmässigt håller årsmöten hade brister när det kom till möjligheten till snabb utrymning. Dörren till lokalen öppnades inåt. För att underlätta en utrymning byttes därför dörren ut till en dörr som öppnas utåt till källarkorridoren.

Tvättavdelningen på Västra Bernadottesgatan 25 är en egen brandcell och därför byttes dörren ut till en säkerhetsdörr.

Samtliga hänvisningsskyltar för utrymning har setts över och kompletterats, som exempel på husets vindar.

Föreningen måste enligt lag genomföra **obligatorisk ventilationskontroll** i bostäderna vart sjätte år. Nästa OVK är inplanerad till hösten 2025. Som förberedelse inför denna gjordes under verksamhetsåret en kontroll av lägenheterna på Vasagatan 7 som gäller som OVK just för detta hus.

Det upptäcktes då olika sorters fel som måste åtgärdas av bostadsrättshavarna. Som exempel kan nämnas felaktiga ventilationsdon i frånluftskanalerna, ostädade spaltventiler i fönsterna, övertapetserade väggventiler och felaktiga dörrkarmar till badrum eller kök.

Sedan det uppdagats att frånluften från torktumlarna i tvättstugorna inte gick vidare upp och ut genom frånluftskanalerna på taken gjordes gjort kanalrensning av frånluftskanalerna i båda tvättavdelningarna och en ny tilluftsventil togs upp i ytterväggen till tvättstuga 2 i kvarteret Blåmesen. En översyn av ventilationssystemet i båda tvättavdelningarna visar på att ytterligare åtgärder krävs för att föra bort fuktig luft.

Från och med verksamhetsåret 2019/2020 genomför föreningen rullande **statuskontroller** med 1/3 av bostäderna per år. I en statuskontroll kontrolleras exempelvis att vatten- och elinstallationerna är säkra och inte kan leda till skada av vare sig människor eller hus. Under verksamhetsåret 2024/2025 har dock inga kontroller gjorts eftersom alla tappvatten- och elledningar nyligen har dragits om.

Årets **lekplatsbesiktning** visade inga anmärkningar av den typ som omedelbart måste åtgärdas av föreningen. Framöver kommer fallskyddsmaterialet under gungorna att luckra upp och virket i sandlådorna ska ses över.

Avtal

Föreningen har ett totalavtal med Riksbyggen för ekonomi, fastighetsteknik och fastighetsservice som kontinuerligt följs upp av styrelsen. Under verksamhetsåret har tilläggsavtal slutits avseende administrationskostnaden för överlåtelse, pantregistrering samt andrahandsupplåtelser för lägenheterna samt administration av IMD-varmvatten. Avtalen med Riksbyggen följs upp årligen genom ett möte mellan styrelsen och kundansvarig hos Riksbyggen.

Efter återkommande klagomål på Riksbyggens tidigare underentreprenör för fastighetsstäd började Möllers städ att städa i föreningen från den 1 februari 2025.

Utöver avtalet med Riksbyggen har föreningen ett antal serviceavtal som finns förtecknade i Årsredovisningen.

Under verksamhetsåret har inga nya avtal tecknats men en upphandling av halkbekämpning och snöröjning för vintermånaderna 2025/2026 initierades i slutet av sommaren.

Ekonomi

Med anledning av att föreningens driftskostnader ökat kraftigt beslutade styrelsen om en ökning av årsavgiften med 13 % från 1 september 2024. Avgiftsökningen berodde på att föreningens driftskostnader och räntekostnader har ökat till följd av de gångna årens höga inflation. Dessutom behövde föreningen finansiera absolut nödvändiga reparationer och underhållsarbeten i husen.

Till följd av att kostnaderna för föreningens anslutning till kabel-TV ökades avgiften för kabel-TV med 1 krona till 47 kronor per månad från och med 1 januari 2025.

IMD (Individuell Mätning och Debitering) för varmvatten infördes 1 januari 2025. Införandet innebär att var och en av bostadsrättshavarna betalar för just den mängd varmvatten som förbrukats i lägenheten. Införandet medförde att förbrukningen av varmvatten minskade. Detta innebär i sin tur att föreningens kostnader till Eon för uppvärmning blev lägre. Av denna anledning beslutade styrelsen en minskning av avgiften för uppvärmning med 10 % från 1 april 2025.

Föreningen äger en stor andel i Riksbyggens Intresseförening Södra och mellersta Skåne. Intresseföreningen är i sin tur delägare i Riksbyggen. Bortsett från verksamhetsåret 2023/2024 har föreningen under tidigare år fått en utdelning på andelarna som motsvarat c: a 300 000 kr. Utdelningen har använts för att delfinansiera föreningens kostnader. På grund av att bostadsbygget i det närmaste har avstannat gjorde Riksbyggen ingen vinst vare sig 2023 eller 2024. Den årliga utdelningen 2025 uteblev därför.

Omsättning av lån och föreningens likvida medel

Upptagning av nya lån och omsättningen av föreningens gamla lån görs i konkurrens mellan olika banker. Styrelsen eftersträvar att begränsa räntekänsligheten genom att dela upp nya lån i flera mindre potter i stället för att låna stora belopp på en och samma gång. För att finansiera renoveringen av el- och tappvattenledningarna tog föreningen i oktober 2024 upp ett lån på 6 000 000 kr. Lånet bands på 5 år till en ränta på 3,08 %.

I slutet av 2024 löstes ett lån på cirka 1,4 mkr in, en rest av ett lån som föreningen tog i samband med bytet av vattenradiatorerna 2016. Avsikten var att slå samman detta lånet med ett nytt lån för finansieringen av slutbetalningen för el-, tappvatten- och trapprenoveringen och därmed få bättre räntevillkor.

I januari 2025 tog föreningen därför upp ett nytt lån på 7 400 000 kr bundet på två år till en ränta på 2,86 %.

För mer information om föreningens lån, se Årsredovisningen sid 21 not 17.

Under året har en större del av föreningens likvida medel varit placerade på ett obundet räntebärande konto med i skrivandets stund 1,25 % i sparränta samt i två olika fastränteplaceringar med en ränta på 2,65 %.

Övrigt förenings- och styrelsearbete

Årsstämma genomfördes 11 december 2024 som fysisk stämma med 21 röstande medlemmar. Årsstämman beslutade enligt förslag i de frågor som togs upp till omröstning.

Den 28 maj 2025 anordnades en extra stämma med 17 röstande medlemmar. Anledningen var att två nya suppleanter behövdes väljas in till styrelsen. Vid stämman röstades en ny suppleant in till styrelsen. Detta medförde att styrelsen fram till nästkommande årsstämma har en vakans.

Styrelsens arbete utgår från den underhållsplan som årligen antas tillsammans med budget för det kommande verksamhetsåret.

Styrelsen tycker att det är viktigt att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i föreningen. Under verksamhetsåret har fyra medlemsblad delats ut till alla bostäder och ett flertal meddelande satts upp på anslagstavlorna i trapphusen.

Varje ny medlem får alltid ett personligt besök av en styrelsemedlem och får då ett informationsmaterial om föreningen samt kvitterar ut tagg till passersystemet och nyckel till de inre källardörrarna.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 14 protokollförda sammanträden, inklusive det konstituerande mötet. Vid det konstituerande mötet fördelar styrelsen arbetsuppgifter mellan sig. Representanter från styrelsen deltog därutöver i byggmöten och besiktningar i slutfasen av renoveringsprojektet för el- och tappvattenstammar.

Protokoll från årsstämman och extra stämman liksom alla medlemsblad och föreningens stadga, finns att läsa på föreningens hemsida <https://www.malmohus8.se>.

Finansiella regler

Vid årsstämman 2019 fastställdes finansiella regler för föreningen som styrelsen ska återrapportera resultatet av vid nästkommande ordinarie årsstämma. Reglerna reviderades vid årsstämman 2022.

Regel 1 Likviditet

Föreningens likvida tillgångar ska fortlöpande uppgå till minst 25 % av föregående års nettoomsättning.

Resultat verksamhetsåret 2024/2025: 25 % av föregående års nettoomsättning motsvarar 2 028 150. Likviditeten har inte under någon enskild månad understigit detta belopp. Regeln är uppfylld.

Regel 2 Belåning

Föreningens belåning ska uppgå till maximalt 50 % av fastigheternas samlade taxeringsvärde. Skulden per kvadratmeter bostadsyta ska inte överstiga 9 000 kr. (prisnivå 2019*). Skuldkvoten (lån/nettoomsättning) ska inte överstiga 12.

Resultat verksamhetsåret 2024/2025: Lån 39 % av taxeringsvärdet, skuld per kvadratmeter 9 154 kr, skuldkvoten är 5,5. Regeln är uppfylld.

**Uppräknat med KPI motsvarar detta c: a 11 300 kr i augusti 2025*

Regel 3 Räntekostnader

Föreningens årliga räntekostnader ska uppgå till maximalt 20 % av nettoomsättningen. För att minska föreningens räntekänslighet ska tidpunkten för lånens omsättning vara spridd över tid.

Resultat verksamhetsåret 2024/2025: Räntekostnad 19,7 % av nettoomsättningen, omsättningstiden för föreningens nio lån är spridd under åren 2025 - 2030. Regeln är uppfylld.

Regel 4 Amortering

Föreningens lån ska vart och ett amorteras med minst 2 % årligen. Den totala amorteringen ska sammantaget minst motsvara bokfört värde för avskrivning det aktuella räkenskapsåret.

Resultat verksamhetsåret 2024/2025: Föreningens lån amorterades med i genomsnitt 2,49% per år (exkluderat lösen av lån 2024-12-28 (1 400 000 kr) som sammanslogs med nytt lån). Totalt amorterades 1 622 332 kr och avskrivningen motsvarar 1 903 900 kr. Regeln är inte helt uppfylld då amorteringen inte motsvarar avskrivningarna.