

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Margretedal i Lund
Org nr: 769610-8328

2024-01-01 – 2024-12-31



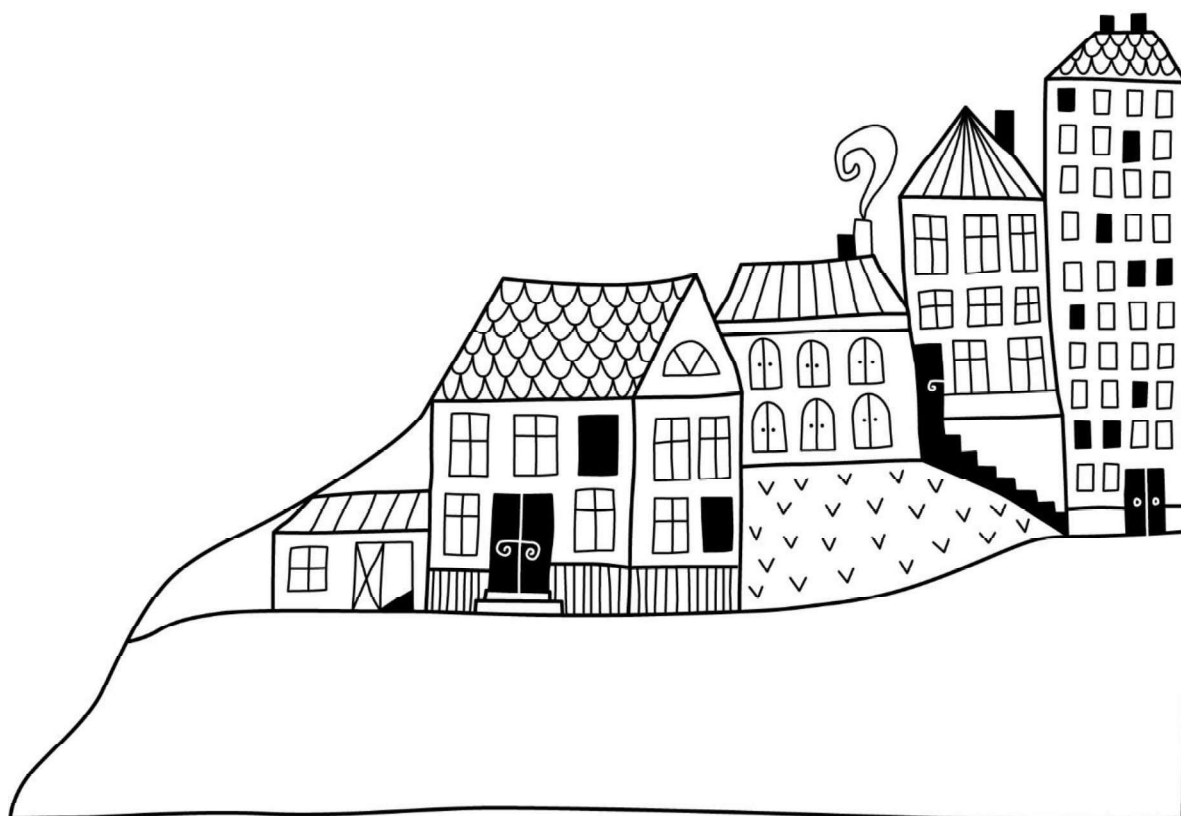


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Margretedal i Lund får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år fram för allt beroende på högre reparationskostnader, underhållskostnader och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 200 % till 194%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 340 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 5, i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Södra Vägen 17 och 19 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Kommentar till föreningens förlust

Föreningen gör en förlust 2024, främst på grund av föreningens stora avskrivningskostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet utan enbart resultatet. Under 2024 har föreningen högre underhållskostnader och reparationskostnader än tidigare år.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	19
3 rum och kök	23
4 rum och kök	23

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	64

Total tomtarea 2 205 m²

Bostäder bostadsrätt 5 421 m²

Garagelokaler 750 m²

Årets taxeringsvärde 183 968 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 183 968 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta och 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	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Underhållsplan
Garantistäd AB	Städning
Kone AB	Hissbesiktning
Tele2	Kabel-tv
Telenor	Bredband
Ragnsell	Återvinning
Lunds renhållningsverk	Hushållssopor
Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
Klottrets fiende no 1	Klottersanering
Viamedici	Hjärtstartare
Bixia	Elavtal
Eways	Laddtjänster
Kärlltvätt Malmö	Sopkärlltvätt
Lars Albinsson	Halkbekämpning
Presto	Brandskydd
Torverk	Service garageportar
Aimo Park	Parkering



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 392 tkr och planerat underhåll för 754 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen 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 1 741 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 282 kr/m².

För de närmaste 29 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 37 713 214 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 257 tkr (232 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1741 tkr (282 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Uppfräschning av mellangården	2012
Underhåll plattor och kantsten	2013
Installation av individuell mätning av el	2018
Avloppsspölning	2022
Uppgradering till 4G i hissar	2022
Fasadhörn	2022
Byte av led-belysning	2023
Byte Ups	2023
Relining av stuprör	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Byte av belysning	288 125
Byte av passersystem	388 282
Markarbeten	77 663
Installerat Laddboxar (anses som en investering)	110 103

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Hagerwald	Ordförande	2025
Mattias Lindmark	Vice ordförande	2025
Birger Swahn	Ledamot	2025
Katarina Magnusson	Ledamot	2025
Pontus Ingvarsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Jensen	Suppleant	2025
Ingela Sjölund	Suppleant	2025
Håkan Weijne	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsföretag	2025
Claes Axelsson	Förtroendevald revisor	2025
Gustav Morin	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Morin	2025
Lennart Gustafsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omsatt två lån. Under året installerades ytterligare laddboxar som totalt kostade 202 603 kr men man fick tillbaka 92 500 kr av naturvårdsverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 834 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

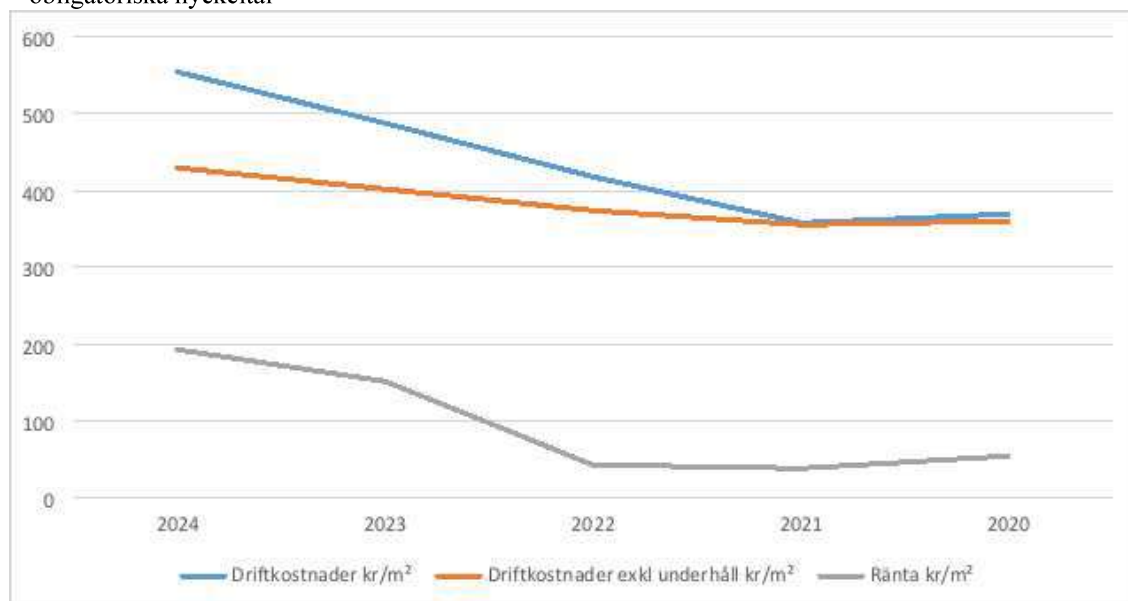


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 409	5 281	4 751	4 695	4 645
Rörelsens intäkter	5 463	5 557	4 862	4 750	4 647
Resultat efter finansiella poster*	-1 088	-300	20	363	188
Årets resultat	-1 088	-300	20	363	188
Resultat exkl avskrivningar	340	1 119	1 439	1 783	1 565
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 401	-590	-166	252	15
Balansomslutning	152 851	154 773	155 548	156 819	156 935
Årets kassaflöde	-564	651	322	1 286	-293
Soliditet %*	76	75	75	75	74
Likviditet %inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12	20	19	23	6
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret	194	200	186	160	94
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	86	88	88	90
Avgifts- hyresbortfall %	1,1	1,1	1,2	0,8	1,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	907	885	786	774	769
Driftkostnader kr/kvm	552	486	419	357	370
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	430	403	374	356	361
Energikostnad kr/kvm*	209	193	199	191	172
Underhållsfond kr/kvm	1 692	1 532	1 339	1 123	876
Reservering till underhållsfond kr/kvm	282	277	260	248	251
Sparande kr/kvm*	177	265	278	290	263
Ränta kr/kvm	193	151	44	39	54
Skuldsättning kr/kvm*	5 909	6 002	6 091	6 326	6 399
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 726	6 833	6 934	7 201	7 284
Räntekänslighet %*	7,4	7,7	8,8	9,3	9,5

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	116 562 000	9 455 273	-9 100 065	-300 324
Disposition enl. årsstämmobeslut			-300 324	300 324
Reservering underhållsfond		1 741 000	-1 741 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-754 070	754 070	
Årets resultat				-1 087 523
Vid årets slut	116 562 000	10 442 203	-10 387 319	-1 087 523

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 400 389
Årets resultat	-1 087 523
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 741 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	754 070
Summa	-11 474 842

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 474 842**

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	5 408 966	5 280 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 672	276 039
Summa rörelseintäkter		5 462 638	5 556 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 404 239	-3 000 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 147	-442 674
Personalkostnader	Not 6	-131 775	-102 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 427 432	-1 419 174
Summa rörelsekostnader		-5 426 593	-4 965 259
Rörelseresultat		36 045	591 624
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 240	42 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 182 808	-937 004
Summa finansiella poster		-1 123 568	-891 948
Resultat efter finansiella poster		-1 087 523	-300 324
Årets resultat		-1 087 523	-300 324



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	149 372 582	150 694 950
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	581 316	576 277
Summa materiella anläggningstillgångar		149 953 898	151 271 227
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	111 000	111 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		111 000	111 000
Summa anläggningstillgångar		150 064 898	151 382 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		959	0
Övriga fordringar	Not 13	48 593	47 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	188 413	230 705
Summa kortfristiga fordringar		237 965	278 301
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 548 474	2 112 724
Summa kassa och bank		2 548 474	2 112 724
Summa omsättningstillgångar		2 786 439	3 391 024
Summa tillgångar		152 851 337	154 773 251



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 562 000	116 562 000
Fond för yttre underhåll		10 442 204	9 455 273
Summa bundet eget kapital		127 004 204	126 017 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 387 319	-9 100 065
Årets resultat		-1 087 523	-300 324
Summa fritt eget kapital		-11 474 842	-9 400 389
Summa eget kapital		115 529 361	116 616 885
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 562 500	21 449 684
Summa långfristiga skulder		14 562 500	21 449 684
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 899 684	15 591 252
Leverantörsskulder		223 344	384 715
Skatteskulder		17 078	15 508
Övriga skulder	Not 17	57 343	48 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	562 026	666 590
Summa kortfristiga skulder		22 759 476	16 706 683
Summa eget kapital och skulder		152 851 337	154 773 251



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	36 045	591 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 427 432	1 419 174
	1 463 477	2 010 798
Erhållen ränta	59 240	45 056
Erlagd ränta	-1 163 496	-963 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 221	1 092 773
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	40 335	7 230
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-274 951	97 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 605	1 197 736
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-110 103	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-110 103	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-578 752	-546 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-578 752	-546 564
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-564 250	651 172
Likvida medel vid årets början	3 112 724	2 461 552
Likvida medel vid årets slut	2 548 474	3 112 724
Kassa och Bank BR	2 548 474	3 112 724



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.

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	120
Övervakningssystem	Linjär	5
IMD och laddboxar	Linjär	10

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	4 518 600	4 303 584
Hyror, garage	533 179	528 526
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-57 498	-57 125
Elavgifter	254 080	347 945
Kabel-tv-avgifter	146 520	146 520
Övriga ersättningar	14 101	11 406
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-12
Summa nettoomsättning	5 408 966	5 280 844

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	210 232
Övriga rörelseintäkter	53 672	29 784
Försäkringsersättningar	0	36 023
Summa övriga rörelseintäkter	53 672	276 039

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-754 070	-514 329
Reparationer	-392 412	-248 171
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-150 300	-147 266
Försäkringspremier	-98 165	-81 805
Kabel- och digital-TV	-225 549	-211 759
Återbäring från Riksbyggen	500	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 615	-30 815
Serviceavtal	-31 686	-20 660
Obligatoriska besiktningar	-67 307	-159 037
Snö- och halkbekämpning	-12 637	-12 026
Förbrukningsinventarier	-23 883	-44 621
Vatten	-165 360	-130 571
Fastighetsel	-475 721	-587 906
Uppvärmning	-651 248	-469 567
Sophantering och återvinning	-70 858	-75 000
Förvaltningsarvode drift	-265 928	-270 905
Summa driftskostnader	-3 404 239	-3 000 538



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-369 594	-319 361
Lokalkostnader	-5 000	0
IT-kostnader	-9 338	-10 615
Arvode, yrkesrevisor	-18 625	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-28 518	-17 750
Kreditupplysningar	-4 623	-231
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 028	-9 713
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-45
Medlems- och föreningsavgifter	-3 108	-3 108
Bankkostnader	-3 670	-3 592
Övriga externa kostnader	-10 645	-67 009
Summa övriga externa kostnader	-463 147	-442 674

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-100 201	-76 302
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Övriga personalkostnader	0	-1 394
Sociala kostnader	-30 575	-24 178
Summa personalkostnader	-131 775	-102 873

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 322 368	-1 322 368
Avskrivning Installationer	-105 064	-96 806
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 427 432	-1 419 174

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 156	41 871
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	87	67
Övriga ränteintäkter	997	899
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 240	42 836

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 193 597	-929 909
Övriga finansiella kostnader	10 789	-7 095
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 182 808	-937 004

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 198 989	150 198 989
Mark	14 500 000	14 500 000
	164 698 989	164 698 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 698 989	164 698 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 004 038	-12 681 670
	-14 004 038	-12 681 670
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 322 368	-1 322 368
	-1 322 368	-1 322 368
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 326 407	-14 004 038
Restvärde enligt plan vid årets slut	149 372 582	150 694 950
Varav		
Byggnader	134 872 582	136 194 950
Mark	14 500 000	14 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	2 968 000	2 968 000
Totalt taxeringsvärde	183 968 000	183 968 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 968 000</i>	<i>112 968 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 000 000</i>	<i>71 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 060 036	1 060 036
	1 060 036	1 060 036
Årets anskaffningar		
Installationer	110 103	0
	110 103	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 170 139	1 060 036
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-483 759	-386 953
	-483 759	-386 953
Årets avskrivningar		
Installationer	-105 064	-96 806
	-105 064	-96 806
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-588 823	-483 759
	-588 823	-483 759
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-588 823	-483 759
Restvärde enligt plan vid årets slut	581 315	576 277
Varav		
Installationer	581 315	576 277

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	111 000	111 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	111 000	111 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	48 593	47 590
Momsfordringar	0	6
Summa övriga fordringar	48 593	47 596



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	109 946	98 165
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 903	82 169
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 279	43 253
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 350	1 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 935	5 768
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 413	230 705

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 017 315	1 115 334
Transaktionskonto	531 159	997 390
Summa kassa och bank	2 548 474	2 112 724

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	36 462 184	37 040 936
Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår	-21 320 932	-15 012 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-578 752	-578 752
Långfristig skuld vid årets slut	14 562 500	21 449 684

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,92%	2024-09-18	7 387 500,00	-7 387 500,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2025-03-01	12 778 436,00	0,00	128 752,00	12 649 684,00
SWEDBANK	3,92%	2025-09-25	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2026-06-01	8 075 000,00	0,00	450 000,00	7 625 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-09-30	0,00	7 387 500,00	0,00	7 387 500,00
Summa			37 040 936,00	0,00	578 752,00	36 462 184,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 21 320 932kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 652 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 578 752 kr/år varför även detta ska anses som en kortfristig skuld.



Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-3 588	-4 888
Skuld sociala avgifter och skatter	60 931	53 506
Summa övriga skulder	57 343	48 618

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	83 417	64 105
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 375	3 911
Upplupna elkostnader	52 833	49 808
Upplupna vattenavgifter	13 781	11 921
Upplupna värmekostnader	89 971	91 258
Upplupna kostnader för renhållning	5 080	4 629
Upplupna revisionsarvoden	16 562	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 160	10 789
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	283 847	418 919
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	562 026	666 590

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	51 503 000	51 503 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

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

Carina Hagerwald

Mattias Lindmark

Birger Swahn

Katarina Magnusson

Pontus Ingvarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2025-

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Claes Axelsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557541466909

Dokument

År Brf Margretedal 2024 208575
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-03-13 13:13:23 CET (+0100) av Pontus
Ingvarsson (PI1)
Färdigställt 2025-03-20 08:01:14 CET (+0100)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI1)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-03-20 08:01:14 CET (+0100)

Carina Hagerwald (CH)
carina.hagerwald@borilund.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Carina Hagerwald"
Signerade 2025-03-13 14:05:59 CET (+0100)

Birger Swahn (BS)
birgerswahn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGER SWAHN"
Signerade 2025-03-13 14:48:14 CET (+0100)

Katarina Magnusson (KM)
katarina.m.magnusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA KATARINA MAGNUSSON"
Signerade 2025-03-13 21:22:41 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541466909

Mattias Lindmark (ML)

lindmark.mattias@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Oskar Mattias Lindmark"

Signerade 2025-03-19 16:01:51 CET (+0100)

Pontus Ingvarsson (PI2)

pontus.ingvarsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arvid Erik Pontus Ingvarsson"

Signerade 2025-03-13 13:24:24 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för Brf Margretedal 2024

Styrelsens målsättning är att med god kostnadskontroll förvalta och underhålla fastigheten.

Varje år utför Riksbyggens förvaltare tillsammans med styrelsen besiktning av hela fastigheten, för att revidera underhållsplanen. Fastigheten är i väldigt gott skick och det finns i nuläget inget eftersatt underhåll. Mindre och större underhåll utförs löpande. Planerade underhåll tas med i budgeten för kommande 5-års period.

Styrelsen tillämpar löpande amortering. Två av föreningens lån har lagts om under året

Föreningens internrevisor bjuds in att närvara vid både Budgetmöte och Årsredovisning. En värdefull trygghet för föreningen, att få ta del av internrevisorns kunskaper i ekonomi.

Styrelsen har sedan tidigare knutit till sig två medlemmar med specialkompetenser, som står till vårt förfogande även kommande verksamhetsår. Dels inom området juridik, dels för avtalsskrivning. Dessutom har vi under året 2024 knutit till oss ytterligare en medlem med erfarenhet av projektledning; Utredning av läckage i fastigheterna på Södra Vägen 17-19. Rapport har kommunicerats till styrelsen efter varje rond och arbetet fortsätter under 2025.

Styrelsen har sammanställt en Kris-plan i händelse av Kris eller Krig. Med fokus på kommunikation och information. Även med kartläggning över närliggande skyddsrum. Nästa steg i Krisplanen blir att se över alternativa skyddsplatser i byggnaden.

Vi har införskaffat ytterligare en hjärtstartare. Så nu har vi hjärtstartare i båda husens entréer.

Under året har vi haft markarbete med plattsättning för att fylla upp de gropar som bildats i gång- och körbanan Hardebergaspåret..

Efter behov från medlemmar har styrelsen installerat ytterligare 4 dubbel-laddare till elbilar. För dessa 8 laddpunkter har föreningen erhållit bidrag från Naturvårdsverket, som utgör halva kostnaden.

CO2 mätare är installerad i båda garageplanen. Mätaren reglerar behovet av från och till -luften och drar igång fläktarna när de behövs och på så vis är de energibesparande.

Plan för brandutrymningsvägar har satts upp vid samtliga in- och utgångar.

VA SYD har bytt ut vår varmvattenmätare till digital mätare.

Föreningen har bytt ut Diana DUC system till Bastec. DUC, datoriserad undercentral byts ut för radiator reglering, hetvattenreglering, tappvarmvattenreglering, tillhörande pumpar.

Inpasseringssystemet har bytts ut. Detta innefattar centralutrustningen och samtliga taggläsare. Systemet möjliggör även fjärröppning av dörrar via app i mobilen.

Prenad och E-ways har utfört sin årliga besiktning av våra laddboxar. Kone har utfört besiktning av våra hissar, detta sker årligen enligt avtal.

Vår tidigare leverantör av laddningstjänster, Eways beviljades rekonstruktion, vilket vid årsskiftet utmynnade i konkurs. Därefter har vi bytt leverantör till RE&GO.

Under 2024 har styrelsen justerat ner el-priset IMD, eftersom priset för el sjunkit något.

Ränteläget vid omläggning av föreningens lån samt rådande världs-ekonomi som också drabbat Sverige med kraftigt ökande inflation och kostnadsökningar för tjänster från våra leverantörer, innebär att styrelsen beslutat höja avgiften från 2025 med 7%.

Riksbyggens fastighetsservice genomför löpande under året mindre underhåll, som tex byte av UPS (batteribackup). Detta görs dels efter fastighetsskötarens rond varje vecka och dels efter inkomna felanmälningar från medlemmar och styrelse via Riksbyggens portal. Riksbyggen anlitar extern kompetens vid behov.

Margretedal har tillsammans med Riksbyggen genomfört Statuskontroller. Syftet är att följa Elsäkerhetsverkets föreskrifter och Säker Vatteninstallations regelverk. Statuskontrollanten har en lista på runt 100 kontrollpunkter, vilka ingår i dokumentationen. Kontrollerna har följts upp.

Riksbyggens underleverantör har bytt till LED-belysning runt entréerna. Att skifta till LED uppskattas ge en energibesparing på 50%.

Systematiskt brandskyddsarbete genomförs löpande samt har protokollförts vid fyra tillfällen under 2024. Enligt lag har fastighetsförvaltare skyldighet att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand i fastigheten.

Vi har två årliga brandkontroller av rökluckor och stigarledningarna samt nödbatterier, dels med vårt anlitate brandskydds företag Presto. Presto har kontrollerat stigarledningarna och motionerat vreden på alla våningsplan.

Även Riksbyggen utför brandskyddskontroll tillsammans med styrelsen. Kontroll av rökdetektorer för avstängning av ventilationen vid brand samt öppnande av rökluckor och brandgasventilation.. Även Riksbyggen kontrollerar och motionerar våra stigarledningarna samt testar löpande våra nöd-batterier.

Brf Margretedal och Brf Lunna Töser har en överenskommelse om gemensamt brandskydd där vi har ett möte per år och dessutom gemensamma kontroller i våra utrymmen på källarplan och markplan. Tillsammans gör vi upp riktlinjer för hur vi kan förebygga brand och skador på bästa sätt.

Styrelsen har löpande under året haft utbyte och överenskommelser med grannföreningen Lunna Töser i de frågor som berör båda föreningarna.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 styrelsemöten. Arbetsgrupper i olika konstellationer i styrelsen har haft 10 arbetsmöten. Digitalt utbildningsmöte hos Riksbyggen; 1 st. Arbetsmöte med Riksbyggens avdelning för statuskontroll; 5 st. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda möten med vår grannförening Brf Lunna Töser.

Medlemsinfo utskickade; 10 st. Annan aktuell information lämnad till medlemmar 8 st.

Året avslutades med glöggmingel för alla grannar.

Styrelsen
Brf Margretedal

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar

Under 2023 trädde nya lagar i kraft som innebär att bostadsrättsföreningar behöver redovisa fler nyckeltal i sina årsredovisningar. Tanken är att det ska bli lättare att förstå hur en förening mår, rent ekonomiskt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Brf Margretedals skuldsättning är: 5.909 kr/kvm.

Kommentar; Skuldsättning under 8.000 kr/kvm är en bra siffra.

Sparande per kvadratmeter

Brf Margretedals sparande per kvadratmeter är: 177 kr/kvm.

Kommentar: Sparande över 200 kr/kvm är en bra siffra. Föreningar kan också spara genom att amortera på sina lån, men den typen av sparande syns inte i nyckeltalen. Dels så sparar Brf Margretedal genom löpande amortering ca 550.000 kr per år och dels så gör vi punkt-amorteringar som tex 1 mars 2025 med ytterligare 1.000.000 kr.

Räntekänslighet

Brf Margretedals räntekänslighet är: 7,4%

Kommentar: Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre siffra – desto bättre. Efterhand vi amorterar på våra lån desto bättre siffror får vi framöver. Det är en fördel att komma ner till 5%. Vi har en positiv gradvis sänkning av vår räntekänslighet:

2020 – 9,5%

2021 – 9,3%

2022 – 8,8%

2023 – 7,7%

2024 – 7,4%

Energikostnad

Brf Margretedals energikostnad per kvadratmeter är: 209 kr/kvm.

Kommentar: Cirka 200 kr per kvadratmeter är en normal siffra i dagsläget. Våra medlemmar önskar bra möjlighet till god värme i sina bostadsrätter, vilket vi också har. Vi befinner oss i den dyrare zon 4 med högst kostnad för uppvärmning, men ändå håller vi oss på en normal siffra i jämförelse.

Årsavgiften per kvadratmeter

Brf Margretedals årsavgift per kvadratmeter är: 834 kr/kvm och år.

Kommentar: 800 kr/kvm är en vanlig siffra.

Styrelsen

Analys av Brf Margretedals ekonomi dåtid * nutid * framtid

Ränteläget

Det höjda ränteläget har under de senaste åren gett oss högre kostnader för Margretedals lån. Å andra sidan har ränteläget nu förbättrats så att senaste lånet vi la om, 2025-03-01, var till en betydligt lägre ränta; 2,66 %.

Amortering på lån

Varje år har vi löpande amortering av våra lån på ca 550.000 kr. Den 1 mars 2025 betalade vi in ytterligare 1.000.000 kr. Möjligheten till extra amortering visar på att vi är en förening med stabil ekonomi.

Avgiftsförändringar

Innan räntekostnaderna ökade, för några år sedan, under år då räntorna låg på en extremt låg nivå, gjorde föreningen inga avgiftshöjningar alls dvs; 0 % avgiftsökning alternativt 1 % avgiftsökning. Om vi istället hade ökat avgifterna med 2-3% varje år så hade vi motverkat nuvarande större höjningar av hyran. Kostnaderna över tid blir dock varken högre eller lägre för enskilda medlemmar, men däremot mer påtaglig då vi tidigare inte haft några höjningar alls.

Leverantörskostnader

Våra leverantörer har höjt sina priser kraftigt pga deras ökade kostnader. Vi har fått betala mer för oförändrade tjänster. Hos en del av våra större leverantörer handlar det om 10% och 15% mer. Men det drabbar tyvärr alla bostadsrättsföreningar/hyresvärdar, så vi befinner oss inte i en sämre sits än andra.

Underhåll och reparationer

Vi sköter underhållet av fastigheten så det inte blir eftersatt. Vi har Riksbyggens hjälp att ta hand om reparationer i fastigheten. Även om ekonomin i Sverige varit ansträngd under flera år, så har vi på Brf Margretedal en väl omhändertagen fastighet.

Styrelsen

Värdeutveckling på bostadsrätterna i BRF Margretdal 2006-2024

Sammanställning gällande värdeutvecklingen på våra bostäder från när husen byggdes, tills bostaden sålts.

Uträkningen är endast baserad på de 13 sålda lägenheterna, där alla uppgifter är funna via offentliga uppgifter på internet. Dessa 13 objekten motsvarar ca 26% av antalet lägenheter som sålts minst en gång under perioden.

Den totala procentutvecklingen har delats på antal år från 2006.

Snittutveckling i procent blir då; **3,58% per år** i värdeutveckling.

Denna utveckling måste anses som mycket bra över en period på 18 år, eftersom detta ligger klart över sparräntans snitt i denna period, även om bostad i första hand inte är en investering utan ett boende, så är det tryggt för lägenhetsinnehavarna att veta om detta.

Styrelsen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Margretedal i Lund

Org.nr 769610-8328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Margretedal i Lund för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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



inhämtat 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.

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 Bostadsrättsförening Margreterdal i Lund för räkenskapsåret 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 och 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-20 06:59:54 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 4633e218-5c07-42ba-8729-9c6a381949fd

RB BRF Margreterdal i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Margreterdal i Lund 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

