

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus 15
Org nr: 746000-8175

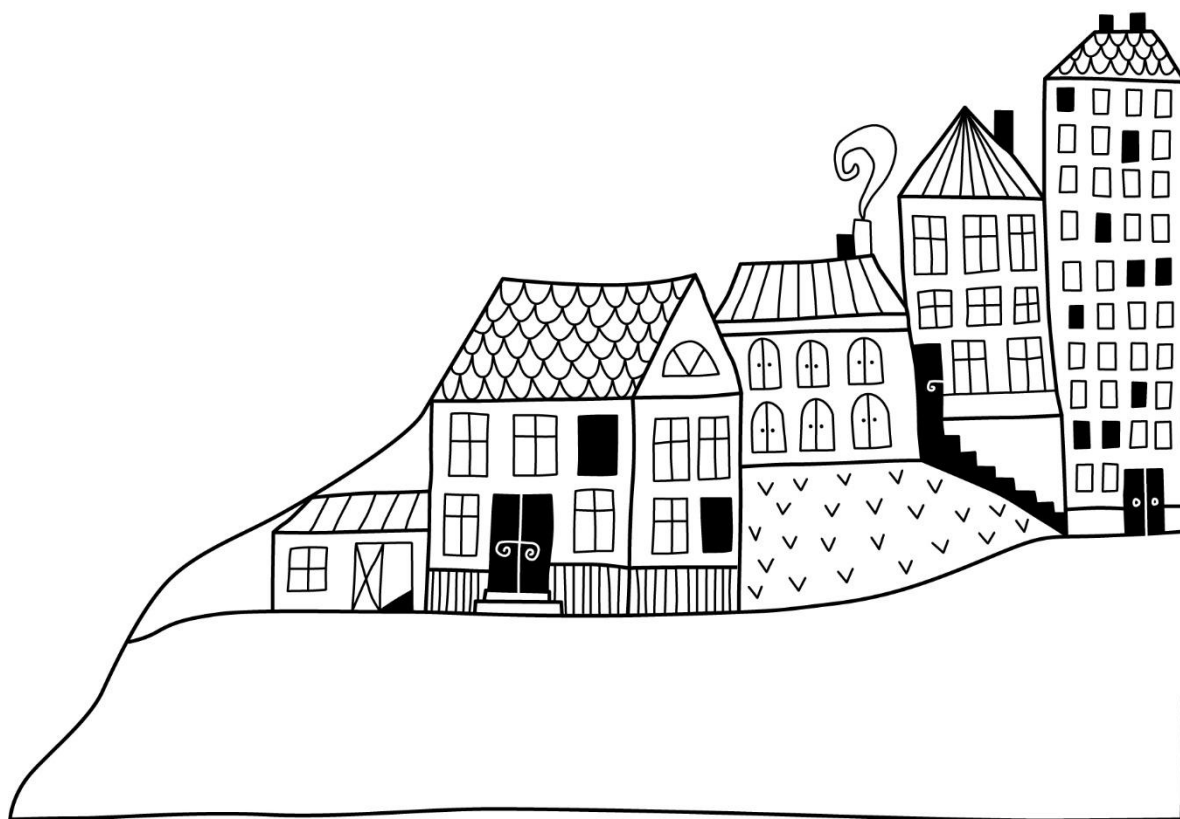
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus
15 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21.

Årets resultat är marginellt sämre än föregående år p.g.a. att föreningen inte ökat sina intäkter samtidigt som flera kostnader har ökat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat marginellt jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat då räntan gått ner. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 935 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 784 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar med tomträtt Ögonlocket 15 i Malmö med därpå uppförd bebyggelse. Föreningens adress är Kronatorpsgatan 90A-D, 92A-D, 94A-E, 96AC, 98A-C, 100A-D, 102A-D, 104A-F och 106A-C i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 875 550 kr. Det nya avtalet uppgår till 1 313 326 kr och gäller oförändrat t.o.m 2034-12-31.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	53
3 rum och kök	96
4 rum och kök	77

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	23
Garage	1
P-platser	230

Total tomtarea	24 937 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 511 m ²
Total bostadsarea	17 511 m ²
Övriga intäktsbringande ytor	1 287 m ²
Lokaler hyresrätt	1 287 m ²
Total lokalarea	2 574 m ²

Årets taxeringsvärde	202 782 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	186 657 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,94 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Service värme -och ventilationsanläggning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Gyllix & Co	Städ

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 431 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2025 och visar på ett underhållsbehov på 5 157 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 5 157 tkr (256 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 619 tkr (33 kr/m²).

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll 2026.

Beskrivning	Belopp
Utemiljö	77 000 kr
Tvättmaskin, torktumlare	110 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frankie Lidman	Ordförande	2026
Blazenka Kozul	Ledamot	2027
Carina Nilsson	Ledamot	2027
Vladimir Kosic	Ledamot	2026
Joakim Lundin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Jardenfall	Suppleant	2026
Mito Gacevic	Suppleant	2026
Robert Persson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Anne Månsson	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Jeppson		2026
Maria Lidamn		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 318 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 314 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 095 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga upplåtna.

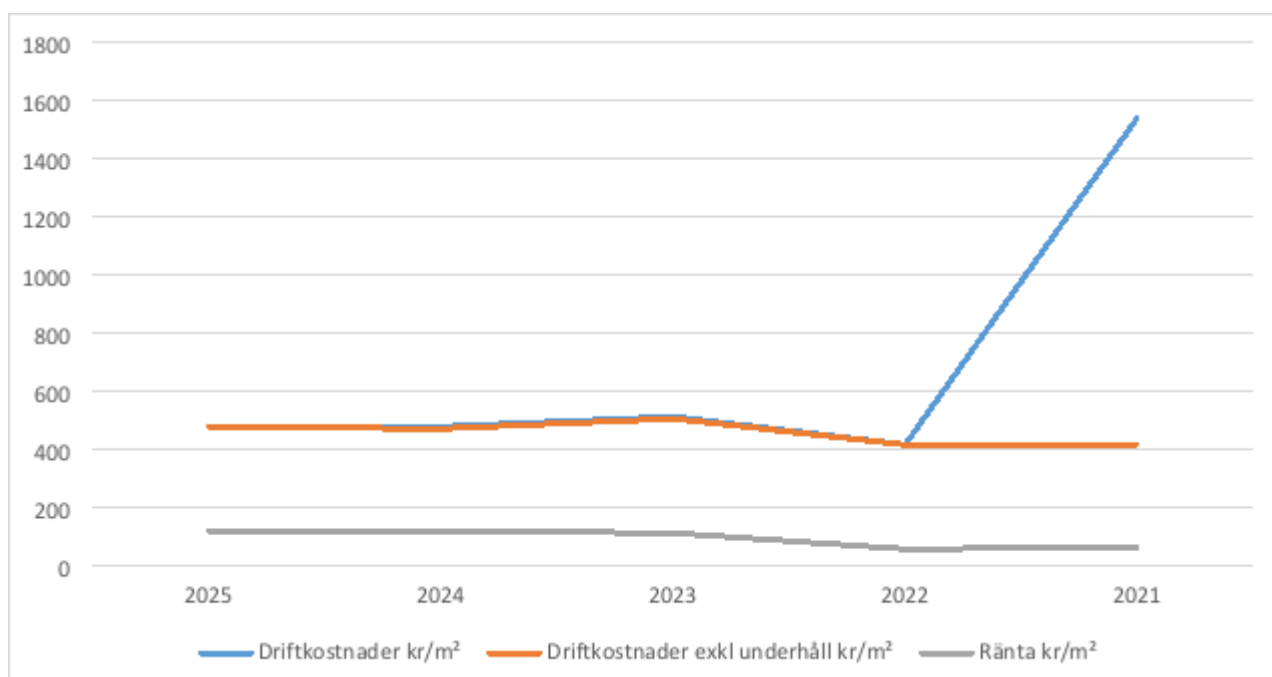
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. - Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	20 014	20 028	18 500	15 957	15 483
Rörelsens intäkter	20 140	20 219	19 410	16 032	15 785
Resultat efter finansiella poster*	2 849	2 987	2 890	2 221	-19 361
Årets resultat	2 849	2 987	2 890	2 221	-19 361
Resultat exkl avskrivningar	5 784	5 922	4 762	4 093	-17 187
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	5 165	5 154	3 764	3 081	-21 319
Balansomslutning	108 753	108 170	108 055	107 561	99 608
Årets kassaflöde	3 505	-2 935	-9 162	4 173	-15 609
Soliditet %*	15	13	10	8	4
Likviditet %	18	13	54	68	86
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	92	96	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 095	1 098	1 016	876	848
Driftkostnader kr/kvm	471	472	512	416	1 534
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	471	466	501	415	413
Energikostnad kr/kvm*	236	235	236	202	174
Underhållsfond kr/kvm	164	131	96	54	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	33	41	53	54	220
Sparande kr/kvm*	308	321	264	218	207
Ränta kr/kvm	114	117	112	56	58
Skuldsättning kr/kvm*	4 640	4 785	4 927	5 069	4 666
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 981	5 137	5 289	5 442	5 009
Räntekänslighet %*	4,6	4,7	5,2	6,2	5,9

* 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	
	Medlems- insatser	Uppskrivningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 439 932	65 555 556	2 467 612	-58 451 563	2 987 363
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 987 363	-2 987 363
Reservering underhållsfond			619 000	-619 000	
Överföring från uppskrivningsfonden		-1 111 111		1 111 111	
Årets resultat					2 849 300
Vid årets slut	1 439 932	64 444 445	3 086 612	-54 972 089	2 849 300

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-54 353 089
Årets resultat	2 849 300
Årets fondreservering enligt stadgarna	-619 000
Summa	-52 122 789

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 52 122 789

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 014 397	20 028 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 428	190 429
Summa		20 139 824	20 218 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 855 098	-8 868 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 020 846	-2 949 154
Personalkostnader	Not 6	-344 300	-324 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 934 589	-2 934 589
Summa rörelsekostnader		-15 154 833	-15 076 324
Rörelseresultat		4 984 991	5 142 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 243	51 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 141 935	-2 206 465
Summa finansiella poster		-2 135 692	-2 154 886
Resultat efter finansiella poster		2 849 300	2 987 363
Årets resultat		2 849 300	2 987 363

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	95 432 516	98 066 755
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 402 800	2 703 150
Summa materiella anläggningstillgångar		97 835 316	100 769 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		97 868 316	100 802 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	28 872	12 398
Övriga fordringar	Not 14	8 424	22 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 103 429	2 093 861
Summa kortfristiga fordringar		2 140 725	2 128 496
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 743 625	5 238 248
Summa kassa och bank		8 743 625	5 238 248
Summa omsättningstillgångar		10 884 350	7 366 744
Summa tillgångar		108 752 665	108 169 649

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 439 932	1 439 932	
Uppskrivningsfond	64 444 445	65 555 556	
Fond för yttre underhåll	3 086 612	2 467 612	
Summa bundet eget kapital	68 970 989	69 463 100	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-54 972 089	-58 451 563	
Årets resultat	2 849 300	2 987 363	
Summa fritt eget kapital	-52 122 789	-55 464 200	
Summa eget kapital	16 848 199	13 998 900	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 565 400	38 634 550
Summa långfristiga skulder		30 565 400	38 634 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	56 657 418	51 317 301
Leverantörsskulder	Not 18	2 187 702	2 267 178
Skatteskulder	Not 19	48 713	36 328
Övriga skulder	Not 20	161 990	33 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 283 243	1 881 872
Summa kortfristiga skulder		61 339 066	55 536 199
Summa eget kapital och skulder		108 752 665	108 169 649

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 984 991	5 142 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 934 589	2 934 589
	7 919 581	8 076 839
Erhållen ränta	6 243	51 579
Erlagd ränta	-2 168 761	-2 173 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 757 063	5 955 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 229	-862 551
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	489 576	-235 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 234 410	4 857 049
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-19 573 476
Investeringar i inventarier	0	-3 003 500
Investeringar i pågående byggnation		17 454 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 122 501
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 813 457	-2 648 810
Upptagna lån	84 424	-21 106
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 729 033	-2 669 916
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 505 377	-2 935 368
Likvida medel vid årets början	5 238 248	8 173 615
Likvida medel vid årets slut	8 743 625	5 238 248
Kassa och Bank BR	8 743 625	5 238 248

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
Byggnader	Linjär	
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	37
Byggnad fasad	Linjär	26
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	22
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	27
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	18
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad ventilation	Linjär	21
Byggnad värmesystem	Linjär	62
Byggnad dörrar - 6 st. källardörrar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	16 153 800	16 153 800
Hyror, bostäder	0	120
Hyror, lokaler	188 472	185 860
Hyror, garage	8 472	8 508
Hyror, p-platser	565 691	570 744
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 412	-27 932
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 680	-2 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 877	-33 637
Bränsleavgifter, bostäder	1 502 064	1 417 152
Elavgifter	972 019	988 685
Kabel-tv-avgifter	539 688	666 870
Övriga lokalintäkter	55 085	33 001
Övriga ersättningar	89 075	67 337
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-14
Summa nettoomsättning	20 014 397	20 028 144

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Återvunna fordringar	4 872	4 834
Övriga rörelseintäkter	120 556	42 508
Försäkringsersättningar	0	143 087
Summa övriga rörelseintäkter	125 428	190 429

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	0	-105 171
Reparationer	-430 668	-674 680
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-417 444	-374 950
Tomträttsavgäld	-1 313 326	-875 550
Arrendeavgifter	-214 099	-212 860
Försäkringspremier	-385 439	-321 316
Kabel- och digital-TV	-704 069	-712 031
Återbäring från Riksbyggen	9 000	2 873
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 129	-74 778
Serviceavtal	-92 034	-82 618
Obligatoriska besiktningar	-22 243	-30 177
Bevakningskostnader	-452	-3 088
Snö- och halkbekämpning	0	-65 571
Statuskontroll	-14 425	-2 175
Förbrukningsinventarier	-28 004	-68 530
Fordons- och maskinkostnader	-22 129	-26 133
Vatten	-1 034 715	-939 828
Fastighetsel	-2 109 777	-2 169 867
Uppvärmning	-1 294 009	-1 315 396
Sophantering och återvinning	-198 428	-249 274
Förvaltningsarvode drift	-555 708	-567 308
Summa driftskostnader	-8 855 098	-8 868 428

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 807 865	-2 824 540
IT-kostnader	-4 198	-3 111
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-29 000
Övriga förvaltningskostnader	-94 858	-12 872
Kreditupplysningar	-3 320	-15 154
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 553	-42 282
Kontorsmateriel	-9 983	-2 935
Telefon och porto	0	-1 246
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-253
Medlems- och föreningsavgifter	-17 842	-9 492
Bankkostnader	-7 317	-8 269
Övriga externa kostnader	-1 786	0
Summa övriga externa kostnader	-3 020 846	-2 949 154

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-258 225	-244 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-82 075	-77 103
Summa personalkostnader	-344 300	-324 153

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 170 739	-2 170 739
Avskrivningar tillkommande utgifter	-463 500	-463 500
Avskrivning Installationer	-300 350	-300 350
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 934 589	-2 934 589

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 232	35 638
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 992	14 918
Övriga ränteintäkter	19	1 023
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 243	51 579

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 141 935	-2 206 465
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 141 935	-2 206 465

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 040 319	50 466 844
Tillkommande utgifter	0	0
	70 040 319	50 466 844
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	14 938 475
Standardförbättring byggnad	0	4 635 000
	0	19 573 475
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 040 319	70 040 319

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-37 065 620	-36 005 992
Standardförbättringar	-463 500	0
	-37 529 120	-36 005 992
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 059 628	-1 059 628
Årets avskrivning	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-463 500	-463 500
	-1 523 128	-1 523 128
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 052 248	-37 529 120

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	70 000 000	70 000 000
Årets uppskrivning	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 111 111	-1 111 111
Akkumulerad avskrivning på uppskrivet belopp	-4 444 444	-3 333 333
	64 444 445	65 555 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 432 515	98 066 735
Varav		
Byggnader	95 432 515	98 066 735
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	200 000 000	186 000 000
Lokaler	2 782 000	657 000
Totalt taxeringsvärde	202 782 000	186 657 000
<i>varav byggnader</i>	<i>159 782 000</i>	<i>138 657 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>48 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 622 399	1 622 399
Installationer	3 003 500	
	4 625 899	1 622 399
Årets anskaffningar		
Installationer	0	3 003 500
	0	3 003 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 625 899	4 625 899
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 622 399	-1 622 399
	-1 622 399	-1 622 399
Årets avskrivningar		
Installationer	-300 350	-300 350
	-300 350	-300 350
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-300 350	
	-300 350	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 402 800	2 703 150
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	2 402 800	2 703 150

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	33 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	33 000	33 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 872	12 398
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 872	12 398

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 424	22 237
Summa övriga fordringar	8 424	22 237

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	409 524	384 222
Förutbetalt förvaltningsarvode	694 979	722 870
Förutbetald kabel-tv-avgift	174 094	171 340
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 811	158 766
Förutbetald tomträttsavgäld	656 663	656 663
Förutbetalda leasingavgifter	107 359	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 103 429	2 093 861

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	306
Bankmedel	3 151 159	135 495
Transaktionskonto	5 592 466	5 102 447
Summa kassa och bank	8 743 625	5 238 248

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	87 222 818	89 951 851
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 557 418	-51 317 301
Långfristig skuld vid årets slut	30 565 400	38 634 550

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,19%	2024-12-20	2 955 380,00	0,00	84 424,00	0,00,
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-03-01	17 245 000,00	-17 100 000,00	145 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-03-01	20 687 500,00	-20 500 000,00	187 500,00	0,00
SWEDBANK	2,80%	2025-03-28	2 955 380,00	-2 892 062,00	63 318,00	0,00
SWEDBANK	0,87%	2025-06-18	1 440 496,00	-1 404 496,00	36 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-07-30	574 232,00	-554 488,00	19 744,00	0,00
SWEDBANK	2,80%	2025-12-28	0,00	12 000,00	12 000,00	0,00
SWEDBANK	1,07%	2026-01-28	2 188 902,00	-2 119 902,00	69 000,00	0,00
SWEDBANK	1,07%	2026-01-28	5 256 511,00	-5 056 820,00	199 691,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-03-01	0,00	37 600 000,00	997 500,00	36 602 500,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-04-30	0,00	554 488,00	0,00	554 488,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-04-30	5 429 680,00	0,00	182 000,00	5 247 680,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-30	14 086 150,00	0,00	333 400,00	13 752 750,00
SWEDBANK	3,91%	2027-10-25	16 640 050,00	0,00	366 000,00	16 274 050,00
SWEDBANK	1,21%	2028-03-24	3 447 950,00	0,00	117 880,00	3 330 070,00
SWEDBANK	2,80%	2028-11-24	0,00	11 461 280,00	0,00	11 461 280,00
Summa			92 907 231,00	0,00	2 813 457,00	87 222 818,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 000 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 56 557 418 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	2 041 502	1 118 119
Ej reskontraförda leverantörsskulder	146 200	1 149 059
Summa leverantörsskulder	2 187 702	2 267 178

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	449 514	389 098
Debiterad preliminärskatt	-400 801	-352 770
Summa skatteskulder	48 713	36 328

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	120 362	0
Medlemmarnas reparationsfonder	36 374	36 374
Mottagna depositioner	4 100	4 100
Skuld för moms	-6 389	-6 954
Övriga skulder	7 543	0
Summa övriga skulder	161 990	33 520

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	92 353	119 179
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 721	0
Upplupna elkostnader	242 933	257 097
Upplupna vattenavgifter	89 372	81 612
Upplupna värmekostnader	157 441	148 601
Upplupna kostnader för renhållning	12 399	21 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	985	188
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 683 040	1 253 359
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 283 243	1 881 872

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning		

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 2026-02-12

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Frankie Lidman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carina Nilsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Blazenska Kozul,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Vladimir Kotic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Joakim Lundin,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Anne Månsson
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572862150

Dokument

Årsredovisning efter revision

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-03-17 11:53:23 CET (+0100) av Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2026-03-23 09:22:27 CET (+0100)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerare

Anne Månsson (AM)

RB BRF Malmöhus 15

anneelisem64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE MÅNSSON"

Signerade 2026-03-19 10:23:53 CET (+0100)

Rijad Sadikovic (RS)

Faktor AB

rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIJAD SADIKOVIC"

Signerade 2026-03-23 09:22:27 CET (+0100)

Blazenka Kozul (BK)

RB BRF Malmöhus 15

bucka.blazenka@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BLAZENKA KOZUL"

Signerade 2026-03-17 12:02:22 CET (+0100)

Carina Nilsson (CN)

RB BRF Malmöhus 15

carina.ing.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carina Ingegerd Nilsson"

Signerade 2026-03-17 14:14:18 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572862150

Frankie Lidman (FL)
RB BRF Malmöhus 15
frankielidman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRANKIE LIDMAN"
Signerade 2026-03-17 13:27:08 CET (+0100)

Joakim Lundin (JL)
RB BRF Malmöhus 15
joakim.lundin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Joakim Håkan Lundin"
Signerade 2026-03-17 12:43:59 CET (+0100)

Vladimir Kasic (VK)
RB BRF Malmöhus 15
vladimir@kasic.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VLADIMIR KOSIC"
Signerade 2026-03-19 08:52:16 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>

