Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Malmöhus nr 6
Org. nr: 746000–8225

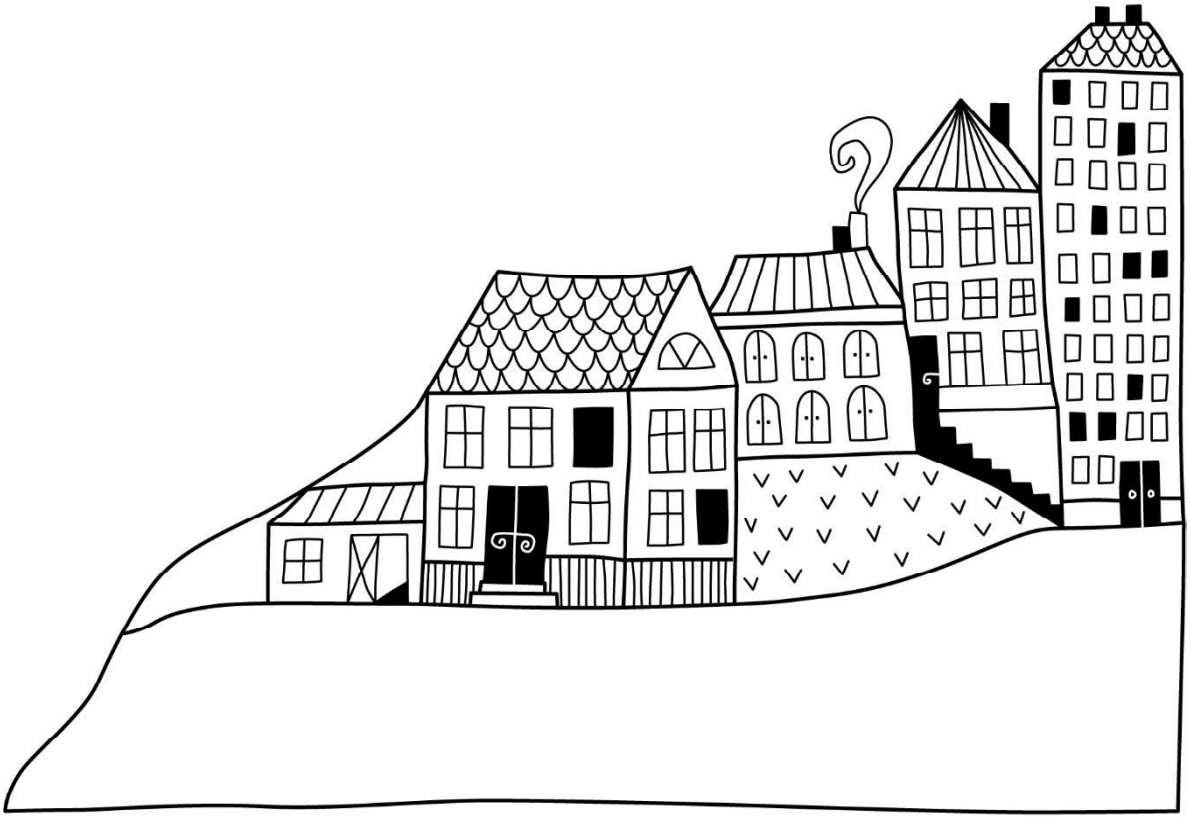
2024-09-01 – 2025-08-31

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 6 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-07-15. Nuvarande stadgar registrerades 1997-10-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 308 % till 297 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 176 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Senius 14 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter samt 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Köpmansgatan i Malmö stad.
Uppskrivning har gjorts i bokslutet per 2019-08-31 av mark till fastställt taxeringsvärde.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	19
3 rum och kök	4
Summa	**29**

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	1 gemensamhetslokal, 1 styrelserum, 1 uthyrningslokal.

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Total tomtarea	1 130 m²
Total bostadsarea	1 559 m²
Total lokalarea	273 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 179 m²

Årets taxeringsvärde	23 305 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 749 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status
Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 79 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 561 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 306 kr/m².
För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 365 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 336 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering Tvättstuga	2017/2018
Byte dräneringspump	2017/2018
Relining	2019/2020
El stammar	2019/2020
Renovering av frånluftskanaler	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen *(tvättstuga utrusning)*	66 146

Planerat underhåll
Enlig underhållsplan som uppdateras årligen

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tess Larsson	Ordförande	2025–2026
Ann-Britt Alvthin	Ledamot	2025–2026
Agata Tucholka	Ledamot	2025-2026
Ingrid Långström	Ledamot	2025-2026
Danche Blagojevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Pusnik	Suppleant	2025-2026
Luca La Rosa	Suppleant	2025-2026
Annie Friberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Rune Persson	Förtroendevald revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 1 jan 2026.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 027 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

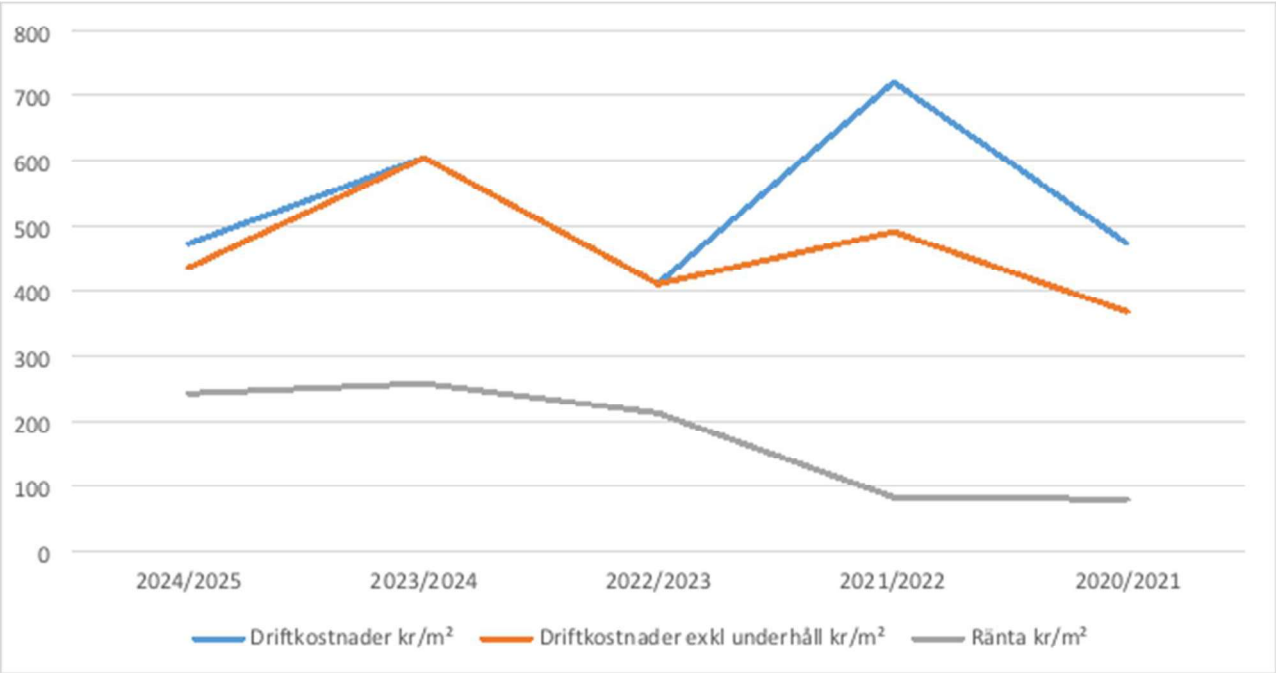
Dokument-ID 092221155557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 861	1 799	1 731	1 668	1 632
Rörelsens intäkter	1 864	2 106	1 732	1 721	1 633
Resultat efter finansiella poster*	−37	95	−24	−401	45
Årets resultat	-37	95	−24	−401	45
Resultat exkl avskrivningar	139	279	168	−209	237
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-422	−223	−334	−673	−219
Balansomslutning	12 641	13 001	13 214	13 613	14 168
Årets kassaflöde	−198	−32	−146	−422	−108
Soliditet %*	17	17	16	15	17
Likviditet %	23	42	97	21	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	85	100	96	99
Avgifts- hyresbortfall %	2,6	2,6	2,7	2,8	2,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 190	1 151	1 107	1 064	1 038
Driftkostnader kr/kvm	471	604	410	720	470
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	435	604	410	489	368
Energikostnad kr/kvm*	243	246	226	224	205
Underhållsfond kr/kvm	1 004	734	460	186	163
Reservering till underhållsfond kr/kvm	306	274	274	253	249
Sparande kr/kvm*	132	152	92	117	231
Ränta kr/kvm	242	258	212	81	79
Skuldsättning kr/kvm*	5 586	5 751	5 916	6 081	6 246
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 565	6 758	6 952	7 146	7 340
Räntekänslighet %*	5,5	5,9	6,3	6,7	7,1

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

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.

Upplysning vid förlust:
Resultatet för 2024–2025 innebär förlust. Som beror främst på de höga övriga kostnaderna. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter samt avsättning i underhållsfonden som ligger i nivå med underhållsplanens krav på sitt långsiktiga sparande.
Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 3% from 1 jan 2026

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 500	0	7 560 000	1 344 176	−6 887 825	94 601
Disposition enl. årsstämmobeslut					94 601	−94 601
Reservering underhållsfond				561 000	−561 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−66 146	66 146	
Årets resultat						−37 082
Vid årets slut	**37 500**	**0**	**7 560 000**	**1 839 030**	**−7 288 078**	**−37 082**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 793 225
Årets resultat	−37 082
Årets fondreservering enligt stadgarna	−561 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 146
Summa	**−7 325 161**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 7 325 161**

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

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 861 088	1 799 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 667	306 299
Summa rörelseintäkter		**1 863 755**	**2 105 699**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−862 964	−1 105 793
Övriga externa kostnader	Not 5	−325 042	−106 764
Personalkostnader	Not 6	−96 916	−139 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−176 069	−184 326
Summa rörelsekostnader		**−1 460 992**	**−1 535 917**
Rörelseresultat		**402 764**	**569 782**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	200	2 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−440 046	−478 078
Summa finansiella poster		**−439 846**	**−475 181**
Resultat efter finansiella poster		**−37 082**	**94 601**
Årets resultat		**−37 082**	**94 601**

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 878 737	11 054 806
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 878 737**	**11 054 806**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**43 500**	**43 500**
Summa anläggningstillgångar		**10 922 237**	**11 098 306**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	30 027	18 367
Övriga fordringar	Not 13	13 728	13 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	37 260	35 883
Summa kortfristiga fordringar		**81 015**	**67 778**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 637 540	1 835 267
Summa kassa och bank		**1 637 540**	**1 835 267**
Summa omsättningstillgångar		**1 718 556**	**1 903 045**
Summa tillgångar		**12 640 792**	**13 001 351**

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 500	37 500
Uppskrivningsfond		7 560 000	7 560 000
Fond för yttre underhåll		1 839 030	1 344 176
Summa bundet eget kapital		**9 436 530**	**8 941 676**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 288 079	−6 887 825
Årets resultat		−37 082	94 601
Summa fritt eget kapital		**−7 325 161**	**−6 793 225**
Summa eget kapital		**2 111 369**	**2 148 452**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 102 130	6 320 330
Summa långfristiga skulder		**3 102 130**	**6 320 330**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 131 992	4 215 992
Leverantörsskulder	Not 17	20 048	15 511
Skatteskulder	Not 18	5 161	4 684
Övriga skulder	Not 19	24 162	18 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	245 930	277 856
Summa kortfristiga skulder		**7 427 293**	**4 532 569**
Summa eget kapital och skulder		**12 640 792**	**13 001 351**

Dokument-ID 092221155557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	402 764	569 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	176 069	184 326
	578 833	**754 108**
Erhållen ränta	200	2 897
Erlagd ränta	−443 507	−521 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**135 526**	**235 301**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−13 237	−3 358
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−17 816	38 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**104 473**	**270 130**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−302 200	−302 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−302 200**	**−302 200**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−197 727	−32 070
Likvida medel vid årets början	1 835 267	1 867 337
Likvida medel vid årets slut	1 637 540	1 835 267

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	21
Port/taggsystem	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	38
Markanläggningar	Linjär	50
takrenovering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575657282 14 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

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 *(inklusive Bredbandsavgift och vatten)*	1 600 892	1 539 572
Hyror, lokaler	47 808	47 808
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−47 808	−47 208
Bränsleavgifter, bostäder	254 076	254 076
Övriga ersättningar	6 122	5 157
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−5
Summa nettoomsättning	**1 861 088**	**1 799 400**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	680	0
Övriga rörelseintäkter	1 987	1 140
Försäkringsersättningar	0	305 159
Summa övriga rörelseintäkter	**2 667**	**306 299**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−66 146	0
Reparationer	−78 762	−406 579
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−55 046	−58 736
Försäkringspremier	−34 494	−30 164
Kabel- och digital-TV	−76 452	−70 125
Återbäring från Riksbyggen	300	300
Serviceavtal	−17 756	−22 563
Snö- och halkbekämpning	0	−745
Statuskontroll	0	−9 949
Förbrukningsinventarier	−3 779	−3 280
Vatten	−106 149	−100 752
Fastighetsel	−53 991	−56 943
Uppvärmning	−285 441	−292 626
Sophantering och återvinning	−50 652	−53 632
Förvaltningsarvode drift	−34 597	0
Summa driftskostnader	**−862 964**	**−1 105 793**

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−225 291	−70 817
IT-kostnader	−365	0
Arvode, yrkesrevisorer	−25 625	−12 500
Övriga förvaltningskostnader	−42 586	−2 690
Kreditupplysningar	−1 830	−2 918
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 122	−5 156
Medlems- och föreningsavgifter	−1 218	−1 218
Konsultarvoden	−10 313	0
Bankkostnader	−3 227	−3 302
Övriga externa kostnader	−8 465	−8 163
Summa övriga externa kostnader	**−325 042**	**−106 764**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	−20 966	−55 821
Styrelsearvoden	−58 800	−48 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	3 000	−3 000
Pensionskostnader	−895	1 348
Övriga personalkostnader	0	−3 750
Sociala kostnader	−19 255	−29 260
Summa personalkostnader	**−96 916**	**−139 033**

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer som avslutades.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	0	−8 257
Avskrivningar tillkommande utgifter	−176 069	−176 069
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−176 069**	**−184 326**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 111
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	381
Övriga ränteintäkter	200	406
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**200**	**2 897**

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−444 082	−472 163
Övriga räntekostnader	−1 286	−534
Övriga finansiella kostnader	5 321	−5 381
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−440 046**	**−478 078**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	853 235	853 235
Mark	40 000	40 000
Standardförbättringar	7 504 983	7 504 983
	8 398 218	**8 398 218**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**8 398 218**	**8 398 218**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−853 235	−844 978
Standardförbättringar	−4 050 177	−3 874 108
	−4 903 412	**−4 719 086**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	−8 257
Årets avskrivning standardförbättringar	−176 069	−176 069
	−176 069	**−184 326**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 079 481**	**−4 903 412**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	7 560 000	7 560 000
Årets uppskrivning	0	0
	7 560 000	**7 560 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 878 737**	**11 054 806**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	40 000	40 000
Uppskrivning mark	7 560 000	7 560 000
Standardförbättringar	3 278 737	3 454 806
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 800 000	20 200 000
Lokaler	505 000	549 000
Totalt taxeringsvärde	**23 305 000**	**20 749 000**
varav byggnader	*16 336 000*	*12 957 000*
varav mark	*6 969 000*	*7 992 000*

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	43 500	43 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**43 500**	**43 500**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	30 027	18 367
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**30 027**	**18 367**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	13 728	13 528
Summa övriga fordringar	**13 728**	**13 528**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 924	10 646
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 015	18 293
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 321	6375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	569
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**37 260**	**35 883**

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Transaktionskonto	1 637 540	1 835 267
Summa kassa och bank	**1 637 540**	**1 835 267**

Dokument-ID 092221155557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	10 234 122	10 536 322
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 848 792	-3 913 792
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-283 200	-302 200
Långfristig skuld vid årets slut	**3 102 130**	**6 320 330**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,55%	2026-01-28	1 367 792,00	0,00	19 000,00	1 348 792,00
SWEDBANK	4,49%	2026-06-28	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	2,41%	2027-05-25	1 103 530,00	0,00	283 200,00	820 330,00
SWEDBANK	2,64%	2028-08-25	2 565 000,00	0,00	0,00	2 565 000,00
Summa			**10 536 322,00**	**0,00**	**302 200,00**	**10 234 122,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 283 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två st. lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	18 989	15 511
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 059	0
Summa leverantörsskulder	**20 048**	**15 511**

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	5 161	4 123
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	561
Summa skatteskulder	**5 161**	**4 684**

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 026	19 026
Skuld sociala avgifter och skatter	385	0
Skulder för löneavdrag	−500	−500
Clearing	5 250	0
Summa övriga skulder	**24 162**	**18 526**

Dokument-ID 092221155557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 475	18 000
Upplupna räntekostnader	7 030	10 490
Upplupna elkostnader	4 277	4 322
Upplupna vattenavgifter	9 198	8 883
Upplupna värmekostnader	11 428	11 085
Upplupna kostnader för renhållning	2 907	2 452
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Upplupna styrelsearvoden	58 800	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 493
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 815	152 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**245 930**	**277 856**

Not Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Fastighetsinteckningar	11 967 304	11 967 304

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Tess Larsson,	Ann-Britt Alvthin,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Agata Tucholka,	Danche Blagojevic,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Ingrid Långström,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor	Rune Persson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557565728214 Signerat DB, TL, AA, AT, RP, JM, ILE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565728214

Dokument

ÅR 2025-08-31 Brf Malmöhus 6 ver2.1
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-12-23 12:21:44 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-01-05 09:12:15 CET (+0100)

Signerare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se
Signerade 2025-12-23 12:21:45 CET (+0100)

Tess Larsson (TL)
Identifierad med svenskt BankID som "TESS LARSSON"
Brf Malmöhus 06
tesslarsson1@gmail.com
Signerade 2025-12-30 18:03:22 CET (+0100)

Ann-Britt Alvthin (AA)
Identifierad med svenskt BankID som "Ann Alvthin"
Brf Malmöhus 06
glimten54@gmail.com
Signerade 2025-12-23 14:22:19 CET (+0100)

Agata Tucholka (AT)
Identifierad med svenskt BankID som "Agata Tucholka"
Brf Malmöhus 06
agatatucholka@gmail.com
Signerade 2025-12-23 17:48:48 CET (+0100)

Rune Persson (RP)
Identifierad med svenskt BankID som "RUNE PERSSON"
Brf Malmöhus 06
pnrmma@runepersson.se
Signerade 2025-12-28 14:22:21 CET (+0100)

Johan Malmqvist (JM)
Identifierad med svenskt BankID som "Johan Håkan Malmqvist"
EY
johan.malmqvist@se.ey.com
Signerade 2026-01-05 09:12:15 CET (+0100)

Ingrid Långström Einarsson (ILE)
Identifierad med svenskt BankID som "INGRID LÅNGSTRÖM EINARSSON"
Brf Malmöhus 06
ingrid.langstrom.e@gmail.com
Signerade 2025-12-23 17:52:59 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565728214

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 Riksbyggens BRF Malmöhus nr 6, org.nr 746000-8225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Malmöhus nr 6, org.nr 746000-8225 för år 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 revisorssed 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 Riksbyggens BRF Malmöhus nr 6 för år 2024-09-01-2025-08-31 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 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 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
- 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 granskatom förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Rune Persson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557565729476 Signerat RP, JM

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565729476

Dokument

Malmöhus 6 RB
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-12-23 12:24:43 CET (+0100) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-01-05 09:11:52 CET (+0100)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Rune Persson (RP)
Identifierad med svenskt BankID som "RUNE PERSSON"
Brf Malmöhus 06
pnrmma@runepersson.se
Signerade 2025-12-28 18:48:24 CET (+0100)

Johan Malmqvist (JM)
Identifierad med svenskt BankID som "Johan Håkan Malmqvist"
EY
johan.malmqvist@se.ey.com
Signerade 2026-01-05 09:11:52 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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 skuldtyngd 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.

Årsavgift
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 ränteintäkter 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 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus nr 6 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