Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 12
Org nr: 746000-8134

2024-09-01 – 2025-08-31



Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

DAGORDNING VID ORDINARIE

ÅRSSTÄMMA

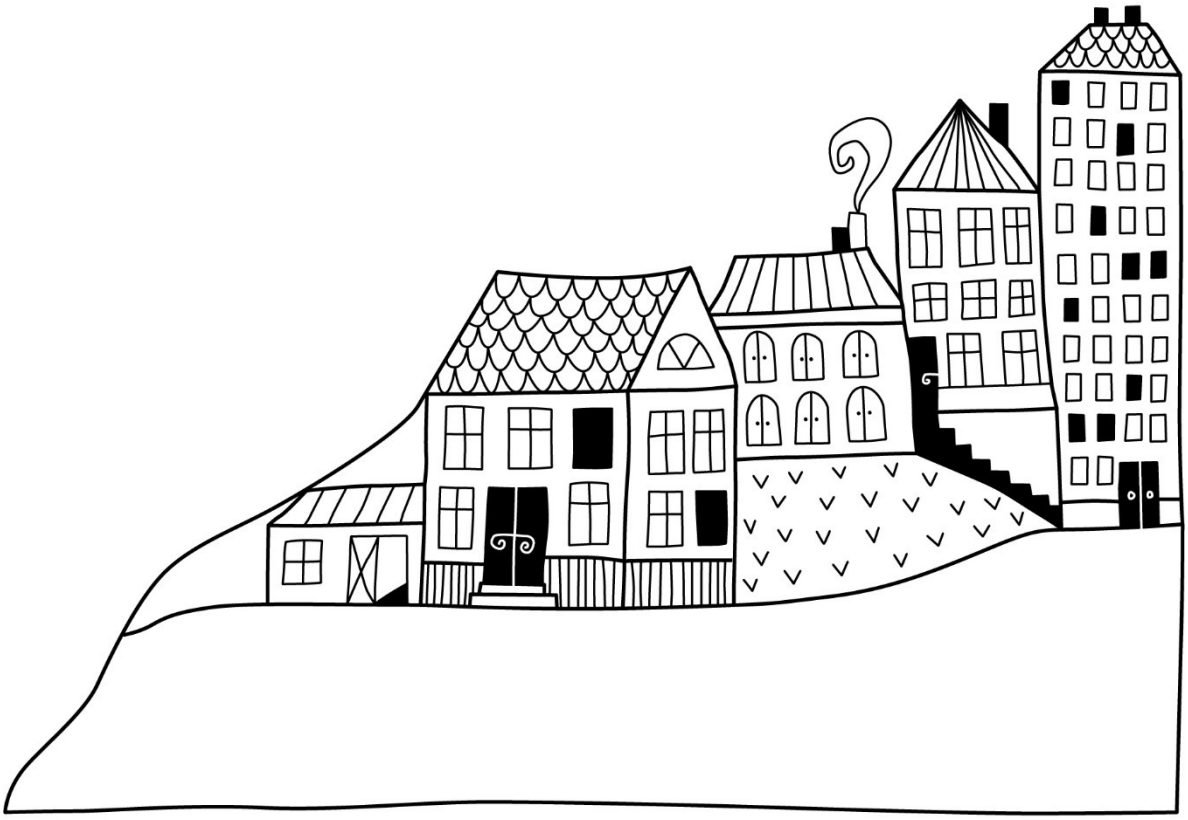
a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
i) Framläggande av revisorernas berättelse
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
k) Beslut om resultatdisposition
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
t) Stämmans avslutande

Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Document ID 092221155575605718 85 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 12 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.
Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-16.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 98%.
Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 320%.

I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
På fastigheten finns 324 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Humanistgatan och Munkhättegatan 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 Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 1 079 826 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k	25	
2 r.o.k	130	
3 r.o.k	104	
4 r.o.k	40	
5 r.o.k	24	
>5 r.o.k	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler/förråd	29	
P-platser	258	

Document ID 092221155575605718885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Area:

Total tomtarea	22 227 m²
Total bostadsarea	23 046 m²
Total lokalarea	153 m²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	260 301 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 189 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 649 tkr och planerat underhåll för 177 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad (underhåll och komponentbyte) på 6 052 tkr per år (263 kr/m²). Av detta är 667 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 5 385 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 667 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utbyte av kall/varmvattenstammar	2011/2012	
Radiatorer	2012/2013	
Hissar	2015/2016	
Gemensamma utrymmen	2015/2016	
Installationer	2015/2016	
Porttelefon	2016/2017	
Hissar	2016/2017	
Markytor	2016/2017	
Övriga utgifter	2016/2017	
Tvättstugor	2017/2018	
El och VVS	2017/2018	
Fasader	2021/2022	
Gemensamma utrymme	2021/2022	
Installationer	2021/2022	
Huskropp utvändigt	2021/2022	
Markytor	2021/2022	
Tvättstuga	2022/2023	
Installation portsystem	2022/2023	
Huskropp utvändigt	2022/2023	
Armaturer och stolpbelysning	2023/2024	
Passagesystem	2023/2024	
Hissar – uppgradering nödtelefoner	2023/2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Markytor – markarbete och planteringar	177 279

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Johansson	Ordförande	2026
Aadrian Hemdrup	Sekreterare	2025
Ingrid Eriksson	Ledamot	2025
Sonya Bredmark	Ledamot	2025
Natalie Gavrilovic	Ledamot	2026
Emila Ardestani	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Admir Crnkic	Suppleant	2025
Bengt Karlsson	Suppleant	2025
Haidar Almadani	Suppleant	2025
Lars Svensson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Wallander	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Ingner – sammankallande	2025
Peter Östlund	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret konverterat sin redovisning från K2 till K3. Dagen för konvertering är 2024-09-01 då räkenskapsåret började. Konverteringen påverkar redovisningen för anläggningstillgångar, avskrivningar samt posterna för underhåll i resultaträkningen. Omräkning av jämförelseposter har ej gjorts med hänvisning till lättnader i regelverket vid konvertering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 391 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 388 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 592 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 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	19 535	19 640	18 482	17 697	17 467
Rörelsens intäkter	19 555	19 838	19 253	17 753	17 535
Resultat efter finansiella poster*	2 912	2 009	2 514	−6 589	−11 749
Årets resultat	2 912	2 009	2 517	−6 589	−11 749
Resultat exkl avskrivningar	3 670	3 194	3 702	−5 404	−10 587
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	3 003	−2 589	−1 573	−10 402	−15 585
Balansomslutning	37 328	35 733	40 424	40 324	49 491
Årets kassaflöde	2 372	−3 614	1 888	−8 758	1 670
Soliditet %*	−77	−88	−83	−89	−59
Likviditet %	98	10	41	64	304
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	93	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	817	821	774	747	736
Driftkostnader kr/kvm	468	500	488	814	1 012
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	460	457	417	388	361
Energikostnad kr/kvm*	279	277	260	233	208
Underhållsfond kr/kvm	384	363	156	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	29	249	227	215	215
Sparande kr/kvm*	166	181	231	193	194
Ränta kr/kvm	63	77	40	32	34
Skuldsättning kr/kvm*	2 728	2 776	3 074	3 166	3 272
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 746	2 794	3 095	3 187	3 294
Räntekänslighet %*	3,4	3,4	4,0	4,3	4,5

* 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.

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	1 489 980	1 445 924	8 413 782	−44 842 461	2 009 430
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 009 430	−2 009 430
Reservering underhållsfond			667 000	−667 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−177 279	177 279	
Årets resultat					2 912 317
Vid årets slut	**1 489 980**	**1 445 924**	**8 903 503**	**−43 322 752**	**2 912 317**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−42 833 031
Årets resultat	2 912 317
Årets fondreservering enligt stadgarna	−667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 279
Summa	**−40 410 435**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 40 410 435**

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

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 534 763	19 640 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 913	197 373
Summa		**19 554 676**	**19 837 776**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−10 850 441	−11 592 302
Övriga externa kostnader	Not 5	−3 390 280	−3 268 925
Personalkostnader	Not 6	−345 784	−342 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar *	Not 7	−757 486	−1 184 834
Summa rörelsekostnader		**−15 343 991**	**−16 388 916**
Rörelseresultat		**4 210 685**	**3 448 860**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	195 356	385 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 493 723	−1 825 196
Summa finansiella poster		**−1 298 367**	**−1 439 430**
Resultat efter finansiella poster		**2 912 317**	**2 009 430**
Årets resultat		**2 912 317**	**2 009 430**

* Avskrivningar har påverkats av konvetering till K3. Jämförelseåret är ej omräknat till K3 enligt lättnader i regelverk vid konvertering.

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 794 128	23 520 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	177 664	208 562
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 971 792**	**23 729 278**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	486 000	486 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**486 000**	**486 000**
Summa anläggningstillgångar		**23 457 792**	**24 215 278**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	71 241	75 884
Övriga fordringar	Not 15	766 014	786 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	996 723	990 489
Summa kortfristiga fordringar		**1 833 978**	**1 853 368**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	3 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		**3 000 000**	**5 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 036 601	4 664 487
Summa kassa och bank		**9 036 601**	**4 664 487**
Summa omsättningstillgångar		**13 870 580**	**11 517 855**
Summa tillgångar		**37 328 372**	**35 733 134**

Document ID 092221155575605718885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 935 904	2 935 904
Fond för yttre underhåll		8 903 503	8 413 782
Summa bundet eget kapital		**11 839 407**	**11 349 686**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−43 322 752	−44 842 461
Årets resultat		2 912 317	2 009 430
Summa fritt eget kapital		**−40 410 435**	**−42 833 031**
Summa eget kapital		**−28 571 028**	**−31 483 345**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	51 764 434	22 810 266
Summa långfristiga skulder		**51 764 434**	**22 810 266**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 522 710	41 582 404
Leverantörsskulder	Not 20	340 989	402 694
Skatteskulder	Not 21	0	0
Övriga skulder	Not 22	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 271 266	2 421 115
Summa kortfristiga skulder		**14 134 965**	**44 406 213**
Summa eget kapital och skulder		**37 328 372**	**35 733 134**

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 210 685	3 448 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	757 486	1 184 834
	4 968 171	**4 633 694**
Erhållen ränta	241 032	372 638
Erlagd ränta	−1 543 144	−1 754 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 666 059**	**3 251 924**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	58 245	−94 899
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−246 664	156 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 477 640**	**3 313 064**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 105 526	−6 926 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 105 526**	**−6 926 776**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 372 114	−3 613 712
Likvida medel vid årets början	9 664 487	13 278 200
Likvida medel vid årets slut	12 036 601	9 664 487
Kassa och Bank BR	12 036 601	9 664 487

- I saldo för likvida medel vid årets slut ingår 3 mkr som är klassificerat som kortfristig placering i balansräkningen. Detta anses vara likvida medel.

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.
Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Räkenskapsåret 2024/25 är första gången detta allmänna råd tillämpas. Föreningen har valt att använda lättnadsreglerna i enlighet med K3 punkt 35.7 och således inte räknat om jämförelsetalen. Eventuella brister i jämförbarhet mellan åren bedöms vara oväsentlig.

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
Byggnadskomponenter	Linjär	13 – 120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

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 *	13 633 644	13 579 539
Hyror, lokaler	116 620	116 620
Hyror, p-platser	578 650	572 754
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−75 335	−75 736
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−11 470	−10 545
Bränsleavgifter, bostäder	2 728 225	2 728 236
Elavgifter	1 210 028	1 359 767
Övriga lokalintäkter	10 860	5 000
Balkonginglasning	1 263 576	1 263 576
Övriga ersättningar	79 976	101 207
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−11	−15
Summa nettoomsättning **	**19 534 763**	**19 640 403**

* *I avgiften ingår vatten, fiberanslutning internet, TVutbud*
** *Uppställningen av Not 2 och Not 3 skiljer sig något ifrån föregående år.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	19 910	122 576
Försäkringsersättningar	0	74 797
Summa övriga rörelseintäkter	**19 913**	**197 373**

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−177 279	−998 342
Reparationer	−648 882	−791 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−561 586	−530 010
Tomträttsavgäld	−1 079 826	−1 079 826
Arrendeavgifter	−67 385	−65 445
Försäkringspremier	−452 879	−396 035
Kabel- och digital-TV	−501 520	−490 763
Återbäring från Riksbyggen	9 900	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	−104 327	−104 126
Serviceavtal	−1 368	−5 504
Obligatoriska besiktningar	−35 984	−35 749
Bevakningskostnader	−69 254	−42 080
Snö- och halkbekämpning	−1 294	−1 726
Förbrukningsinventarier	−82 913	−37 031
Fordons- och maskinkostnader	−12 326	−3 488
Vatten	−1 290 048	−1 236 978
Fastighetsel	−2 098 982	−1 885 587
Uppvärmning	−3 093 837	−3 302 347
Sophantering och återvinning	−287 051	−307 721
Förvaltningsarvode drift	−293 597	−281 145
Summa driftskostnader	**−10 850 441**	**−11 592 302**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−3 151 232	−3 030 085
Lokalkostnader	−5 600	−6 900
Hyra inventarier & verktyg	−456	0
IT-kostnader	−3 101	0
Arvode, yrkesrevisorer	−29 893	−41 250
Övriga förvaltningskostnader	−28 127	−14 360
Kreditupplysningar	−20 607	−20 846
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−64 383	−62 255
Kontorsmateriel	−60 125	−65 406
Telefon och porto	−4 725	−5 841
Medlems- och föreningsavgifter	−13 608	−13 608
Bankkostnader	−8 423	−8 375
Summa övriga externa kostnader	**−3 390 280**	**−3 268 925**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−270 575	−261 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−4 500	−7 500
Övriga kostnadsersättningar	−2 700	−3 600
Övriga personalkostnader	−9 900	−11 950
Sociala kostnader	−58 109	−58 055
Summa personalkostnader	**−345 784**	**−342 855**

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader *	−726 588	−133 034
Avskrivningar tillkommande utgifter *	0	−1 020 902
Avskrivning Installationer	−30 898	−30 898
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−757 486**	**−1 184 834**

** Avskrivningar skiljer sig åt mot föregående år efter konvertering till K3. Omräkning av jämförelseår ej gjort i enlighet med lättndsregler i konverteringsregelverket.*

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	**2023-09-01 2024-08-31**
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	31 550	207 517
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	86 815	157 438
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	59 776	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 620	442
Övriga ränteintäkter, Skattekonto	10 595	20 369
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**195 356**	**385 766**

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 461 760	−1 789 822
Övriga finansiella kostnader	−31 963	−35 374
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 493 723**	**−1 825 196**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 613 782	13 613 782
Tillkommande utgifter	44 920 192	44 920 192
Omklassificering Byggnad konvertering K3	44 920 192	
Omklassificering Tillkommande utgifter konvertering K3	-44 920 192	
Summa anskaffningsvärden vid årets början	**58 533 974**	**58 533 974**
Årets anskaffningar/omklassificeringar		
	0	0
Summa årets anskaffningar/omklassificeringar	**0**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**58 533 974**	**58 533 974**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 425 201	−8 292 167
Tillkommande utgifter	-26 588 057	−25 567 155
Omklassificering Byggnader konvertering K3	-26 588 057	
Omklassificering Tillkommande utgifter konvertering K3	26 588 057	
Summa årets ackumulerade ingående avskrivningar	**−35 013 258**	**−33 859 322**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader enligt K3	-726 588	−133 034
Årets avskrivning tillkommande utgifter enligt K3	0	−1 020 902
Summa årets ackumulerade avskrivningar	**−726 588**	**−1 153 936**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−35 739 846**	**−35 013 258**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 794 128**	**23 520 717**
Varav		
Byggnader	22 794 128	5 188 582
Tillkommande utgifter	0	18 332 135
Taxeringsvärden		
Bostäder	260 000 000	242 000 000
Lokaler	301 000	189 000
Totalt taxeringsvärde	**238 245 000**	**238 245 000**
varav byggnader	*206 301 000*	*182 189 000*
varav mark	*54 000 000*	*60 000 000*

Document ID 092221155575605718885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Föreningen har inga sådana tillgångar

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 777 218	1 777 218
Installationer	308 981	308 981
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 086 199**	**2 086 199**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−1 777 218	−1 777 218
Installationer	−100 419	−69 521
	−1 877 636	**−1 846 739**
Årets avskrivningar		
Installationer	−30 898	−30 898
Summa årets avskrivningar	**−30 898**	**−30 898**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 908 534**	**-1 877 637**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**177 664**	**208 562**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	177 664	208 562

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 972 st, 500 kr/st	486 000	486 000
Summa andelar i intresseföretag	**486 000**	**486 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	36 158	40 801
Kundfordringar	35 083	35 083
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**71 241**	**75 884**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	84 532	116 108
Skattekonto	681 482	670 887
Summa övriga fordringar	**766 014**	**786 995**

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	82 428	128 105
Förutbetalda försäkringspremier	156 551	139 839
Förutbetalda driftkostnader	12 535	10 995
Förutbetalt förvaltningsarvode	265 918	255 858
Förutbetald kabel-tv-avgift	89 059	73 523
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 291	22 227
Förutbetald tomträttsavgäld	359 942	359 942
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**996 723**	**990 489**

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-08-31	2024-08-31
Kortfristiga placeringar, SBAB kapitalplaceringskonto	3 000 000	5 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	**3 000 000**	**5 000 000**

Not 18 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	5 281	6 710
Bankmedel, Swedbank	4 314 389	2 081 444
Transaktionskonto, SBAB	4 716 931	2 576 333
Summa kassa och bank	**9 036 601**	**4 664 487**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	63 287 144	64 392 670
Nästa års lån för omsättning	-10 368 658	-40 001 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 154 052	-1 641 776
Långfristig skuld vid årets slut	**51 764 434**	**22 810 266**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-01-30	8 650 000,00	−8 500 000,00	150 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	1 605 970,00	0,00	33 812,00	1 572 158,00
SWEDBANK	0,75%	2026-01-23	3 456 500,00	0,00	116 000,00	3 340 500,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-04-30	5 456 000,00	0,00	0,00	5 456 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2027-01-30	0,00	8 500 000,00	65 000,00	8 435 000,00
SEB	0,91%	2027-12-28	13 872 500,00	0,00	465 000,00	13 407 500,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2028-09-01	12 900 000,00	0,00	96 750,00	12 803 250,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2029-03-30	13 200 000,00	0,00	0,00	13 200 000,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2030-06-01	5 206 959,00	44 741,00	178 964,00	5 072 736,00
Summa			**64 347 929,00**	**44 741,00**	**1 105 526,00**	**63 287 144,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 154 052 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningens amortering beräknas vara 1 154 052 kr per år kommande fem år.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om totalt 10 368 658 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.

Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	315 927	177 845
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 062	224 849
Summa leverantörsskulder	**340 989**	**402 694**

Not 21 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	0
Debiterad preliminärskatt	0	0
Summa skatteskulder	**0**	**0**

Not 22 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Inga övriga skulder	0	0
Summa övriga skulder	**0**	**0**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	190 424	239 845
Upplupna elkostnader	147 035	154 834
Upplupna vattenavgifter	234 554	291 571
Upplupna värmekostnader	143 418	126 299
Upplupna kostnader för renhållning	23 916	7 064
Upplupna revisionsarvoden	32 768	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 466	23 894
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 473 686	1 542 608
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 271 266**	**2 421 115**

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	83 962 000	83 962 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-06.

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digitala påskrifter.

Leif Johansson Ordförande	Aadrian Hemdrup
Sonya Bredmark	Ingrid Eriksson
Emila Ardestani	Natalie Gavrilovic

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital underskrift.

Ernst & Young AB Johan Malmqvist Auktoriserad revisor	Tom Nilsson Förtroendevald revisor

Document ID 092221155575605718B5 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Verifikat

Document ID 09222115557560571885

Dokument

BRF Malmöhus 12 Årsredovisning 20250831
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-10-24 09:43:28 CEST (+0200) av Ulf Andersson (UA)
Färdigställt 2025-10-27 13:48:05 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Leif Johansson (LJ)
BRF Malmöhus nr 12

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF JOHANSSON"
Signerade 2025-10-24 09:58:08 CEST (+0200)

Aadrian Hemdrup (AH)
BRF Malmöhus nr 12

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Aadrian Hemdrup"
Signerade 2025-10-24 10:11:37 CEST (+0200)

Sonya Bredmark (SB)
BRF Malmöhus nr 12

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SONYA BREDMARK"
Signerade 2025-10-24 11:08:04 CEST (+0200)

Natalie Gavrilovic (NG)
BRF Malmöhus nr 12

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NATALIE GAVRILOVIC"
Signerade 2025-10-24 21:23:56 CEST (+0200)

Verifikat

Document ID 09222115557560571885

Ingrid Eriksson (IE) BRF Malmöhus nr 12 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID ERIKSSON" Signerade 2025-10-24 15:59:55 CEST (+0200)	**Emila Ardestani (EA)** Riksbyggen emila.ardestani@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMILA ARDESTANI" Signerade 2025-10-24 10:42:30 CEST (+0200)
Tom Nilsson (TN)c Föreningsvald revisor Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM GUSTAV HILDING NILSSON" Signerade 2025-10-24 23:15:22 CEST (+0200)	**Johan Malmqvist (JM)** EY johan.malmqvist@se.ey.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Håkan Malmqvist" Signerade 2025-10-27 13:48:05 CET (+0100)

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 12, Org.nr 746000-8134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 12 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.

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 Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus 12 för år 2024-09-01 till 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.

Anmärkning

Under räkenskapsåret har mervärdesskatt inte redovisats i rätt tid.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Tom Nilsson
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557560578049 Signerat TN, JM

Verifikat

Document ID 09222115557560578049

Dokument

Malmöhus 12 RB
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-10-24 09:53:50 CEST (+0200) av Ulf Andersson (UA)
Färdigställt 2025-10-27 13:47:41 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Tom Nilsson (TN)c
Förtroendevald revisor

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM GUSTAV HILDING NILSSON"
Signerade 2025-10-24 16:12:22 CEST (+0200)

Johan Malmqvist (JM)
EY
johan.malmqvist@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Håkan Malmqvist"
Signerade 2025-10-27 13:47:41 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 obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

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.

Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

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.

Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

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.

Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Styrelsens Ord 2024/2025

Styrelsen har genomfört följande under verksamhetsår 2024/2025

Inköp:

- Börjat köpa in eldrivna maskiner.

Övriga arbeten:

- Samtliga tvättstugor har blivit uppdaterade under 2025 med automatsäkringar och timer.
- Föreningens brandansvarig har haft årlig besiktning av brandskyddet enligt vårt entreprenadavtal samt enligt brandmyndigheterna.
- Styrelsen fortsätter med arbetet för att uppdatera grönytorna samt fortsatta inköp för att skapa gemytliga grönområden.
- Utebelysningen är uppdaterad för att skapa en tryggare och ljusare gård. i samband med detta byttes husnumren ut
- Container fortsatt 3 gånger om året. Samt burar för småel.

Samkväm:

- Föreningen har firat 1:a advent som var uppskattad av medlemmarna.
- MFF-matcher visas i fritidslokalen när MFF flaggan är uppe.
- Föreningen har fräschat upp lokalen i 8 c på gaveln.
- Trivselgrupp med olika aktiviteter

Möten:

- Styrelsen har haft AU möten varje vecka förutom vid sommaruppehåll.
- Styrelsen har haft 11 styrelsemöte.

Styrelsen tackar för detta verksamhetsår

Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Malmöhus nr 12 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

Document ID 09222115557560571885 Signerat LJ, AH, SB, NG, IE, EA, TN, JM