Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 22
Org nr: 746000-9942

2024-09-01 – 2025-08-31



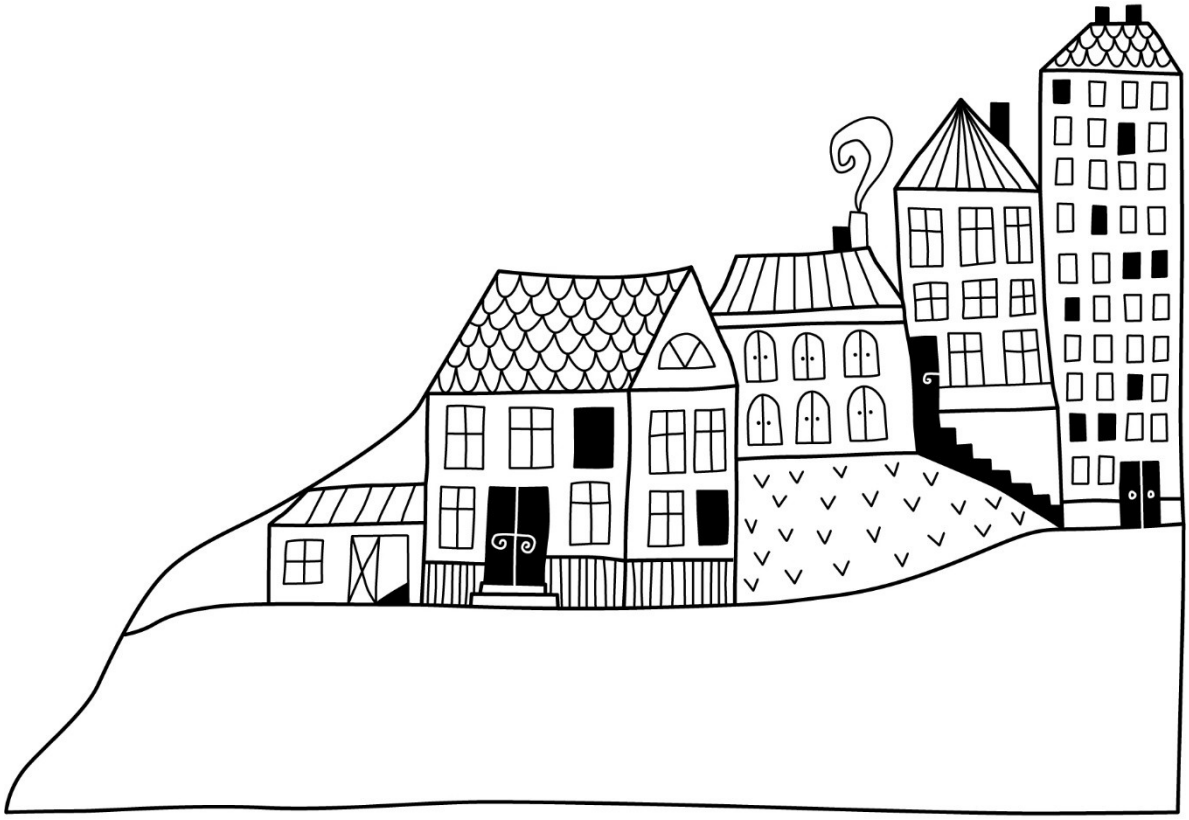
Dokument-ID 092221155557564989917 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

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 medlem hänskjuten fråga:
t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 *till* 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 40 689 786 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Styrelsen arbetar aktivt med kostnadsbesparingar vilket skall minska andelen avgiftsökningar för att hålla föreningens ekonomi långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 27%.
Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
I resultatet ingår avskrivningar med 6 156 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 867 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträttsavtal till fastigheterna Almvik 1, Arian 1-3, Duetten 1, Högaholm 1,3, 4 & 5 samt Romansen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1971.
Fastighensadress är Serenadgatan & Kvartettsgatan i Malmö.

Föreningen är försäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2032-12-31 med en årlig avgäld på 2 660 tkr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
64	128	308	90	590

Garage	P-platser
287	473

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Area:

Total tomtarea	87 333 m²
Bostäder bostadsrätt	44 250 m²
Lokaler hyresrätt	192 m²
Garagelokaler	7 130 m²
Total lokalarea	7 322 m²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	524 205 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	481 678 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 3 557 tkr och planerat underhåll för 1 472 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 1 620 tkr per år på evig sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 620 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	**Belopp**
Bostäder - golvbrunnar	30 000
Gemensamma utrymmen – skönhetsalongen, dartlokalen, byte torktumlare	559 495
Installationer – nödtelefoner i hissar, ventiler i låghusen	525 038
Huskropp utvändigt – porttelefoner och svarsapparater	47 378
Markytor – lekplats och planteringar	171 013
Garage och p-platser – byte belysning i garage 3	139 500

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Hansson	Ordförande	2027
Hans-Åke Thomasson	Ledamot	2026
Marie Löwendahl	Ledamot	2026
Julissa Semerda Rodriquez	Ledamot	2027
Farah Charkhy Habib	Ledamot	2026
Rolf Larsson	Ledamot	2027
Daniel Pålsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Höghjelm	Suppleant	2026
Tommy Åkesson	Suppleant	2026
Christoffer Palm	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Löwegren	2025

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Marie Jildenmyr	Sammankallande	2025
Antonio Löwendahl		2025
Margareta Gruszczynska		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 767 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 82 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 86 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 763 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 927 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 79 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 50 st.)

Miljöredovisning:
Under året har bostadsrättsföreningen använt 2 387 491 kWh (2 449 073 kWh) fastighetsel. Det är en minskning med 61 582 kWh mot föregående räkenskapsår.

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	50 806	49 275	46 988	44 777	43 756
Rörelsens intäkter	51 006	50 263	51 666	46 209	45 671
Resultat efter finansiella poster*	2 711	−8 194	−16 975	1 580	3 416
Årets resultat	2 711	−8 194	−16 975	−13 189	3 416
Resultat exkl avskrivningar	8 867	−2 047	−10 732	−7 496	9 779
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	7 247	−3 367	−11 992	−8 716	−130
Balansomslutning	128 371	132 723	143 968	153 194	154 399
Årets kassaflöde	1 556	−6 917	−20 415	1 367	4 967
Soliditet %*	−38	−39	−30	−17	−9
Likviditet %	27	12	36	81	152
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	89	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 099	1 084	1 038	992	973
Driftkostnader kr/kvm	581	776	1 002	564	501
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	552	676	978	539	440
Energikostnad kr/kvm*	259	272	242	207	183
Reservering till underhållsfond kr/kvm	31	26	24	24	192
Sparande kr/kvm*	203	427	−1 300	−843	1 759
Ränta kr/kvm	83	86	76	61	66
Skuldsättning kr/kvm*	3 276	3 357	3 096	3 030	3 126
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 818	3 912	3 602	3 057	3 153
Räntekänslighet %*	3,5	3,6	3,5	3,6	3,7

* 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.

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
Eget kapital i kr						
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	2 495 874	58 000	33 000 000	15 845 100	−94 698 730	−8 194 367
Disposition enl. årsstämmobeslut					−8 194 367	8 194 367
Reservering underhållsfond				1 620 000	−1 620 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−1 472 424	1 472 424	
Överföring från uppskrivningsfonden			−3 000 000		3 000 000	
Årets resultat						2 711 362
Vid årets slut	**2 495 874**	**58 000**	**30 000 000**	**15 992 676**	**−100 040 673**	**2 711 362**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−102 893 097
Årets resultat	2 711 362
Överföring från uppskrivningsfonden	3 000 000
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 472 424
Summa	**−97 329 311**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 97 329 311**

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

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	50 806 020	49 831 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 218	431 517
Summa		**51 006 238**	**50 262 909**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−29 948 138	−40 017 967
Övriga externa kostnader	Not 5	−7 515 229	−7 605 224
Personalkostnader	Not 6	−446 342	−521 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−6 155 623	−6 147 655
Summa rörelsekostnader		**−44 065 331**	**−54 292 138**
Rörelseresultat		**6 940 907**	**−4 292 230**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 075	289 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−4 300 620	−4 454 628
Summa finansiella poster		**−4 229 545**	**−4 165 137**
Resultat efter finansiella poster		**2 711 362**	**−8 194 367**
Årets resultat		**2 711 362**	**−8 194 367**

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	111 869 195	117 942 025
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	491 258	574 050
Summa materiella anläggningstillgångar		**112 360 453**	**118 516 076**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	885 000	885 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**885 000**	**885 000**
Summa anläggningstillgångar		**113 245 453**	**119 401 076**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	382 102	263 038
Övriga fordringar	Not 14	7 826	15 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	3 730 194	3 593 251
Summa kortfristiga fordringar		**4 120 122**	**3 872 174**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	11 005 016	9 449 499
Summa kassa och bank		**11 005 016**	**9 449 499**
Summa omsättningstillgångar		**15 125 138**	**13 321 673**
Summa tillgångar		**128 370 591**	**132 722 749**

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 553 874	2 553 874
Uppskrivningsfond		30 000 000	33 000 000
Fond för yttre underhåll		15 992 676	15 845 100
Summa bundet eget kapital		**48 546 550**	**51 398 974**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−100 040 673	−94 698 730
Årets resultat		2 711 362	−8 194 367
Summa fritt eget kapital		**−97 329 311**	**−102 893 097**
Summa eget kapital		**−48 782 761**	**−51 494 123**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	121 457 078	77 181 766
Summa långfristiga skulder		**121 457 078**	**77 181 766**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 498 766	95 930 745
Leverantörsskulder	Not 18	2 787 210	5 146 772
Skatteskulder	Not 19	104 167	108 930
Övriga skulder	Not 20	359 860	356 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 946 271	5 491 853
Summa kortfristiga skulder		**55 696 274**	**107 035 105**
Summa eget kapital och skulder		**128 370 591**	**132 722 749**

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 940 907	−15 719 805
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 155 623	6 147 655
	13 096 529	**−9 572 150**
Erhållen ränta	71 075	289 491
Erlagd ränta	−4 242 784	−4 402 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**8 924 821**	**−13 685 444**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−247 948	−1 818 751
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−2 964 688	−5 125 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 712 184**	**−20 629 265**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−4 156 667	−5 287 392
Upptagna lån	0	19 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−4 156 667**	**13 712 608**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 555 517	−6 916 657
Likvida medel vid årets början	9 449 499	16 366 156
Likvida medel vid årets slut	11 005 016	9 449 499
Kassa och Bank BR	11 005 016	9 449 499

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, stomme	Linjär	70
Installationer, Fibernät	Linjär	22
Installationer, postboxar, entréer	Linjär	20
Markanläggning, utemiljö, markarbete	Linjär	40
Installationer, passage	Linjär	30
Markanläggning, överbyggnad garage	Linjär	20
Installationer, anslutning intern info	Linjär	10
Byggnad, EB-metoden	Linjär	10
Byggnad, vattenstamma - tappvatten	Linjär	50
Installationer, porttelefoni	Linjär	10
Byggnad, avluftare Elysator 30	Linjär	5
Markanläggning, överbyggnad garage	Linjär	5
Byggnad, värmepump, växlare	Linjär	25
Installation av övervakningssystem	Linjär	5
Installation av gemensam el	Linjär	5
Installation Aptus läsare i miljöhus	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5
Installation av kameror	Linjär	5
Installation av billaddstolpar	Linjär	10
Relining	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Not 2 Nettoomsättning **

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder *	41 001 048	40 349 888
Hyror, lokaler	496 679	446 453
Hyror, garage	927 876	788 876
Hyror, p-platser	475 155	358 477
Hyror, övriga	273 530	271 512
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−88 648	−67 011
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−27 305	−22 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−5 040	−3 006
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	−84 888	−84 888
Bränsleavgifter, bostäder	5 699 976	5 699 976
Elavgifter	1 527 326	1 536 834
Kabel-tv-avgifter	396 480	396 480
Debiterad fastighetsskatt-	240	240
Övriga avgifter	31 190	32 135
Övriga ersättningar	174 091	122 040
Fakturerade kostnader	8 300	5 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	−14
Summa nettoomsättning	**50 806 020**	**49 831 392**

* I årsavgifterna ingår varm- och kallvatten.
** Uppställningen för Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter skiljer sig åt från föregående år i uppställning. Poster som tidigare redovisades i övriga rörelseintäkter skall numera redovisas som nettoomsättning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter **

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	450	716
Övriga rörelseintäkter	199 768	279 348
Försäkringsersättningar	0	151 453
Summa övriga rörelseintäkter	**200 218**	**431 517**

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−1 472 424	−5 174 584
Reparationer	−3 557 229	−3 882 376
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−1 069 210	−1 000 220
Tomträttsavgäld	−2 660 413	−2 660 280
Försäkringspremier	−872 134	−762 668
Kabel- och digital-TV	−1 366 738	−1 203 741
Pcb/Radonsanering	−509 317	−17 449 710
Återbäring från Riksbyggen	20 800	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	−291 787	−68 350
Serviceavtal	−562 722	−290 449
Obligatoriska besiktningar	−96 995	−137 807
Bevakningskostnader	−179 329	−275 714
Snö- och halkbekämpning	−236 690	−317 562
Statuskontroll	−132 663	−131 170
Förbrukningsinventarier	−105 056	−70 948
Fordons- och maskinkostnader	−4 718	−1 692
Vatten	−2 568 407	−2 480 675
Fastighetsel	−5 406 961	−5 923 800
Uppvärmning	−5 367 666	−5 621 362
Sophantering och återvinning	−884 002	−1 247 371
Förvaltningsarvode drift	−2 624 477	−3 015 364
Återföring övriga avsättningar	0	11 690 575
Summa driftskostnader	**−29 948 138**	**−40 017 967**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−6 711 077	−6 452 146
Lokalkostnader	−5 400	−28 435
Resekostnader	0	−62
Företagsförsäkringar	−1 524	−495
Övriga riskkostnader	−5 918	−11 337
Arvode, yrkesrevisorer	−46 250	−45 000
Övriga förvaltningskostnader	−202 322	−138 139
Kreditupplysningar	−34 444	−18 848
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−156 678	−98 778
Kontorsmateriel	−56 232	−55 808
Telefon och porto	−8 666	−10 637
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−3 845	−450
Medlems- och föreningsavgifter	−24 780	−24 780
Konsultarvoden	−6 000	−28 432
Bankkostnader	−17 126	−18 063
Advokat och rättegångskostnader	−206 425	−673 525
Övriga externa kostnader	−28 542	−290
Summa övriga externa kostnader	**−7 515 229**	**−7 605 224**

Dokument-ID 09222115557564989917 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−168 746	−177 447
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−206 201	−258 080
Övriga kostnadsersättningar	0	−3 065
Övriga personalkostnader	0	−3 750
Sociala kostnader	−71 395	−78 950
Summa personalkostnader	**−446 342**	**−521 292**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−4 972 698	−4 959 517
Avskrivning Markanläggningar	−1 100 133	−1 100 133
Avskrivning Maskiner och inventarier	−19 911	−19 911
Avskrivning Installationer	−62 881	−68 094
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−6 155 623**	**−6 147 655**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton – SBAB och Swedbank	53 788	280 816
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17 190	8 132
Övriga ränteintäkter	97	543
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**71 075**	**289 491**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−4 241 430	−4 450 397
Övriga räntekostnader	−133	−291
Övriga finansiella kostnader	−59 057	−3 940
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−4 300 620**	**−4 454 628**

Dokument-ID 092221155575649899l7 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	105 049 374	105 049 374
Omklassificering Byggnad	26 777 642	26 777 642
Värdehöjande åtgärder/standar förbättringar		0
Anslutningsavgifter	55 211	55 211
Markanläggning	44 090 388	44 090 388
	175 972 615	**175 972 615**
Årets anskaffningar		
		0
	0	**0**
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
Avyttringar och utrangeringar mark	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**175 972 615**	**175 972 615**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−73 118 725	−71 159 208
Värdehöjande åtgärder/standar förbättringar		0
Anslutningsavgifter	−55 211	−55 211
Markanläggningar	−17 856 654	−16 756 521
	−91 030 590	**−87 970 940**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 972 698	−1 959 517
Årets avskrivning miljöhus & markanläggningar	−1 100 133	−1 100 133
	−3 072 831	**−3 059 650**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−94 103 421**	**−91 030 590**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	60 000 000	60 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	−3 000 000	−3 000 000
Ingående nedskrivningar	−27 000 000	−24 000 000
	30 000 000	**33 000 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**111 869 195**	**117 942 026**
Varav		
Byggnader	86 735 593	91 708 291
Miljöhus	25 133 602	26 233 735

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Taxeringsvärden		
Bostäder	519 000 000	478 000 000
Lokaler	5 205 000	3 678 000
Totalt taxeringsvärde	**524 205 000**	**487 852 000**
varav byggnader	*413 958 000*	*366 605 000*
varav mark	*110 247 000*	*121 247 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	250 591	250 891
Installationer	7 615 862	7 615 862
Summa vid årets början	**7 866 453**	**7 866 753**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier - Laddstolpar	0	0
Summa årets anskaffningar	**0**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**7 866 753**	**7 866 753**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−221 024	−201 113
Installationer	−7 071 679	−7 003 585
	−7 292 703	**−7 204 698**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	
	0	**0**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−19 911	−19 911
Installationer	−62 881	−68 094
Bilar och andra transportmedel	0	0
	−82 792	**−88 005**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-7 375 495**	**-7 292 703**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**491 258**	**574 050**
Varav		
Maskiner och inventarier	9 956	29 867
Installationer	481 303	544 183

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening, 1770 st a 500kr/st	885 000	885 000
Summa andra långfristiga fordringar	**885 000**	**885 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	296 504	179 610
Kundfordringar	86 129	83 959
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 354	1 354
Nedskrivning av kundfordringar	−1 884	−1 884
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**382 102**	**263 038**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	7 826	15 824
Momsfordringar	0	61
Summa övriga fordringar	**7 826**	**15 885**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	301 734	269 425
Förutbetalda driftkostnader	19 700	22 355
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 266 475	2 178 126
Förutbetald kabel-tv-avgift	101 111	99 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 478	136 494
Förutbetald tomträttsavgäld	886 627	886 760
Förutbetalda leasingavgifter	69	93
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**3 730 194**	**3 593 251**

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	6 059 671	206 910
Transaktionskonto	4 945 345	9 242 589
Summa kassa och bank	**11 005 016**	**9 449 499**

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	168 955 844	173 112 511
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 437 000	-4 256 667
Nästa års lån för omsättning	−43 061 766	−91 674 078
Långfristig skuld vid årets slut	**121 457 078**	**77 181 766**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,60%	2025-11-28	13 790 000,00	0,00	280 000,00	13 510 000,00
SWEDBANK	2,12%	2024-09-25	19 225 000,00	−19 225 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,62%	2025-09-28	16 200 000,00	0,00	300 000,00	15 900 000,00
SWEDBANK	2,67%	2024-12-28	16 375 000,00	−16 375 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,68%	2025-01-28	13 250 000,00	−13 200 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	3,68%	2025-08-28	5 000 000,00	−5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	13 450 000,00	0,00	200 000,00	13 250 000,00
SWEDBANK	2,59%	2025-11-28	38 917,00	0,00	38 917,00	0,00
SWEDBANK	4,28%	2026-06-17	3 281 766,00	0,00	1 000 000,00	2 281 766,00
SWEDBANK	2,12%	2026-10-23	13 450 000,00	0,00	200 000,00	13 250 000,00
SWEDBANK	2,50%	2027-04-23	12 400 000,00	0,00	200 000,00	12 200 000,00
SWEDBANK	1,10%	2027-06-23	16 400 000,00	0,00	400 000,00	16 000 000,00
SWEDBANK	2,59%	2027-10-25	0,00	18 200 000,00	273 750,00	17 926 250,00
SWEDBANK	2,67%	2028-09-25	0,00	35 600 000,00	534 000,00	35 066 000,00
SWEDBANK	2,94%	2029-06-20	9 571 828,00	0,00	200 000,00	9 371 828,00
SWEDBANK	2,86%	2032-04-23	12 880 000,00	0,00	320 000,00	12 560 000,00
SWEDBANK	3,68%	2033-03-25	7 800 000,00	0,00	160 000,00	7 640 000,00
Summa			**173 112 511,00**	**0,00**	**4 156 667,00**	**168 955 844,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 437 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 437 000 kr årligen. Beräknad skuld i föreningen fem år efter balansdagen blir då 146 770 844 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om totalt 43 061 766 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	2 515 450	5 104 608
Ej reskontraförda leverantörsskulder	271 760	42 164
Summa leverantörsskulder	**2 787 210**	**5 146 772**

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	1 088 326	1 008 609
Debiterad preliminärskatt	−984 159	−899 679
Summa skatteskulder	**104 167**	**108 930**

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	350 260	355 745
Mottagna depositioner	28 596	0
Skuld för moms	−23 296	−23 731
Clearing	4 300	24 792
Summa övriga skulder	**359 860**	**356 806**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	433 348	375 512
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 304	371 051
Upplupna elkostnader	381 289	387 541
Upplupna vattenavgifter	238 990	215 780
Upplupna värmekostnader	244 800	215 746
Upplupna kostnader för renhållning	50 272	50 116
Upplupna revisionsarvoden	30 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 292	212 551
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 536 976	3 623 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 946 271**	**5 491 853**

Not 24 Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Företagsinteckning	184 652 600	184 652 600

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155575649899l7 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-09.

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digital påskrift.

Namnförtydligande, datum för undertecknande Bo Hansson,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Julissa Semerda Rodriquez,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Hans-Åke Tomasson,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Marie Löwendahl,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Farah Charkhy Habib,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Rolf Larsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Daniel Pålsson,	

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering.

EY AB Mattias Nilsson Auktoriserad revisor	Ulf Adelstam Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564989917

Dokument

BRF Malmöhus 22 Årsredovisning 20250831
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-12-16 13:56:56 CET (+0100) av Ulf Andersson (UA1)
Färdigställt 2025-12-17 09:00:07 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA1)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Bo Hansson (BH)
BRF Malmöhus nr 22
bomhus22@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ERIC HANSSON"
Signerade 2025-12-16 13:59:15 CET (+0100)

Julissa Sermerda Rodriquez (JSR)
BRF Malmöhus nr 22
julissa610@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JULISSA FIORELLA SEMERDA RODRIGUEZ"
Signerade 2025-12-16 16:07:09 CET (+0100)

Hans-Åke Tomasson (HT)
BRF Malmöhus nr 22
hansmhus22@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ÅKE ROBERT TOMASSON"
Signerade 2025-12-16 15:14:34 CET (+0100)

Marie Löwendahl (ML)
BRF Malmöhus nr 22
mariemhus22@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE LÖWENDAHL"
Signerade 2025-12-16 13:58:18 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564989917

Farah Charkhy Habib (FCH)
BRF Malmöhus nr 22
farahdeeba10@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FARAH CHARKHY HABIB"
Signerade 2025-12-16 18:43:58 CET (+0100)

Rolf Larsson (RL)
BRF Malmöhus nr 22
rlarsson215@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF EVERT LARSSON"
Signerade 2025-12-16 14:06:34 CET (+0100)

Daniel Pålsson (DP)
Riksbyggen
daniel.palsson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL PÅLSSON"
Signerade 2025-12-16 14:35:36 CET (+0100)

Ulf Adelstam (UA2)
Förtroendevald revisor
snuffeman@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ADELSTAM"
Signerade 2025-12-17 09:00:07 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
EY
mattias.nilsson1@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-12-17 08:11:31 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564989917

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 22 org.nr 746000-9942.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 22 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 nr 22 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

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155557564995457 Signerat UA2, MN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564995457

Dokument

Revisionsberättelse - BRF Malmöhus nr 22
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-12-16 13:57:55 CET (+0100) av Ulf Andersson (UA1)
Färdigställt 2025-12-17 09:05:50 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA1)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Ulf Adelstam (UA2)
Förtroendevald revisor
snuffeman@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ADELSTAM"
Signerade 2025-12-16 19:16:25 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
EY
mattias.nilsson1@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-12-17 09:05:50 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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 22

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 22 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 092221155575649899 17 Signerat BH, JSR, HT, ML, FCH, RL, DP, UA2, MN