

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Malmöhus 10
Org nr: 746000-8308

2024-09-01 – 2025-08-31



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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

- Revisionsberättelse
- Att bo i BRF
- Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Malmöhus 10 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.

Nuvarande stadgar registrerades 2022-09-05.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat har förbättrats jämfört med föregående år. Förbättringen beror främst på ökade intäkter i form av högre nettoomsättning samt minskade kostnader inom flera områden. Framför allt har föreningen haft lägre kostnader för underhåll, reparationer, uppvärmning och räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 548% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 43 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 232 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 337 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Schelegatan, Klubbegatan, Sköldgatan, Sallerupsvägen samt Fylkingatan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Marken innehålls med tomträtt genom ett tomträtsavtal med Malmö kommun. Föreningens ursprungliga tomträtsavtal med Malmö Stad löper på till och med 2060-12-31 med fastighetsbeteckningarna Kattfoten 1 och Kungsliljan 1. Tomträtsavgälden omsätts med ett intervall om 10 år till och med 2030-12-31 med en årlig avgåld på 1 759 940 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
33	147	118	33	6	337

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Summa
7	12	167	186

Total tomtarea 29 792 m²

Total bostadsarea 21 592 m²

Total lokalarea 1 493 m²

Årets taxeringsvärde 326 707 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 291 082 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,82 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 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 630 tkr och planerat underhåll för 1 262 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 ersättningsskomponenten aktiveras och skrivas 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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast den 11 april 2025 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad respektive komponentkostnad på 756 tkr och 5 980 tkr per år enligt evig sikt.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 756 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Fönster	2016/2017
Relining	2018/2019
Rörinfodring	2020/2021
Åtgärder i skyddsrum	2021/2022
Uppdatering nödtelefon hiss	2021/2022
Montering branddörrar	2021/2022
Inköp tvättutrustning	2021/2022
Ombyggnad porttelefonisystem	2021/2022
Värmeväxlare, tak, skorstenar, porttelefonsystem	2022/2023
Plåtning tak/skorstenar	2022/2023
Passage och porttelefonsystem	2023/2024

Årets utförda underhåll/investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering gemensamhetslokal	141 628
Byte av armaturer i trapphus och källargångar	543 914
Underhållsspolning, hissuppdatering till 4G-nät och ombyggnad av värmepumpar	339 114
Stolpbelysning på garden	236 953
Installerat två nya hissar i höghus	2 512 446

Planerat underhåll/investeringar

År
Rensning ventilationskanaler frånluft

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Mårtensson	Ordförande	2026
Allan Dajotoy	Sekreterare	2025
Anita Ericsson	Vice ordförande	2026
Anne-Marie Carlström	Ledamot	2025
Jesper Carlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elmaida Ljaic	Suppleant	2025
Paula Hagdahl	Suppleant	2026
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Olsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 423 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 428 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2025-01-01 då den i samband med budgetbeslutet höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	19 388	18 085	17 091	16 253	16 050
Rörelsens intäkter	19 445	18 111	17 336	16 323	16 238
Resultat efter finansiella poster*	3 189	1 541	804	2 597	-2 391
Årets resultat	3 189	1 541	804	2 597	-2 391
Resultat exkl avskrivningar	3 232	1 579	1 171	2 964	-2 025
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 476	1 329	-4 173	-2 077	-6 762
Balansomslutning	16 596	23 991	23 302	23 017	20 787
Årets kassaflöde	-8 921	-316	359	1 809	-5 361
Soliditet %*	-96	-79	-88	-93	-115
Likviditet %	38	51	83	513	504
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	93	94	94
Årsavgift kr/kvm uppläten med bostadsrätt*	848	788	744	709	709
Driftkostnader kr/kvm	500	528	539	404	627
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	446	464	408	397	365
Energiostnad kr/kvm*	224	227	191	196	175
Underhållsfond kr/kvm	630	652	705	604	393
Reservering till underhållsfond kr/kvm	33	11	231	218	205
Sparande kr/kvm*	195	132	182	135	174
Ränta kr/kvm	41	50	22	23	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 265	1 693	1 748	1 803	1 859
Skuldsättning kr/kvm uppläten med bostadsrätt*	1 352	1 810	1 869	1 927	1 988
Räntekänslighet %*	1,6	2,3	2,5	2,7	2,8

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	948 049	1 564 961	15 044 306	−38 153 714	1 541 416
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 541 416	−1 541 416
Reservering underhållsfond			756 000	−756 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−1 261 609	1 261 609	
Årets resultat					3 188 987
Vid årets slut	948 049	1 564 961	14 538 697	−36 106 689	3 188 987

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−36 612 298
Årets resultat	3 188 987
Årets fondreservering enligt stadgarna	−756 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 261 609
Summa	−32 917 702

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **−32 917 702**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 387 619	18 084 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 447	25 888
Summa		19 445 066	18 110 709
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	−11 545 248	−12 173 040
Övriga externa kostnader	Not 5	−3 621 356	−3 387 120
Personalkostnader	Not 6	−343 612	−343 011
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−42 997	−37 287
Övriga rörelsekostnader	Not 8	−756	0
Summa rörelsekostnader		−15 553 969	−15 940 457
Rörelseresultat		3 891 097	2 170 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	245 928	521 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−948 037	−1 150 787
Summa finansiella poster		−702 109	−628 836
Resultat efter finansiella poster		3 188 987	1 541 416
Årets resultat		3 188 987	1 541 416

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 790 096	1 241 391
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	0	424 947
Summa materiella anläggningstillgångar		3 790 096	1 666 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrd företag	Not 13	505 500	505 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		505 500	505 500
Summa anläggningstillgångar		4 295 596	2 171 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9	41 212
Övriga fordringar	Not 15	14 749	403 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 089 062	2 257 993
Summa kortfristiga fordringar		2 103 820	2 702 351
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 196 510	19 117 109
Summa kassa och bank		10 196 510	19 117 109
Summa omsättningstillgångar		12 300 330	21 819 460
Summa tillgångar		16 595 926	23 991 298

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 513 010	2 513 010
Fond för yttre underhåll	14 538 697	15 044 306
Summa bundet eget kapital	17 051 707	17 557 316
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-36 106 689	-38 153 714
Årets resultat	3 188 987	1 541 416
Summa fritt eget kapital	-32 917 702	-36 612 298
Summa eget kapital	-15 865 995	-19 054 982
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	0	412 481
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 200 000
Leverantörsskulder		1 117 005
Skatteskulder		63 053
Övriga skulder	Not 19	4 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 077 342
Summa kortfristiga skulder	32 461 920	42 633 799
Summa eget kapital och skulder	16 595 926	23 991 298

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 891 097	2 170 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	42 997	37 287
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	756	0
	3 934 850	2 207 539
Erhållen ränta	488 558	396 403
Erlagd ränta	-1 193 647	-986 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 229 761	1 617 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	355 901	-491 287
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-458 455	252 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 127 207	1 378 469
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 167 511	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-424 947
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 167 511	-424 947
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-9 880 295	-1 269 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 880 295	-1 269 064
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-8 920 599	-315 542
Likvida medel vid årets början	19 117 109	19 432 651
Likvida medel vid årets slut	10 196 510	19 117 109

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings.

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 anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet 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
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad fönster	Linjär	49
Byggnad värmesystem	Linjär	47
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad tak	Linjär	37
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad utväntiga dörrar och portar	Linjär	36
Byggnad fasad	Linjär	33
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	5
Byggnad balkonger	Linjär	Färdigavskriven
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	Färdigavskriven
Byggnad hyresgästanpassningar	Linjär	Färdigavskriven
Byggnad inre ytskikt	Linjär	Färdigavskriven

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 606 540	14 317 816
Hyror, lokaler	546 739	563 106
Hyror, garage	54 000	54 000
Hyror, p-platser	206 400	206 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 960	-27 960
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-4 500	-4 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 150	-2 500
Rabatter	0	-2
Bränsleavgifter, bostäder	2 693 136	2 693 136
Kabel-tv-avgifter	1 750	2 520
Övriga lokalintäkter	30 050	20 700
Övriga avgifter	36 560	19 114
Övriga ersättningar	112 939	103 263
Fakturerade kostnader	136 117	139 736
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-8
Summa nettoomsättning	19 387 619	18 084 821

* I begreppet årsavgift ingår el, kallvatten, varmvatten & kabel-tv/bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Återvunna fordringar	12 258	5 014
Övriga rörelseintäkter	3 580	20 874
Försäkringsersättningar	41 609	0
Summa övriga rörelseintäkter	57 447	25 888

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Underhåll	–1 261 609	–1 470 416
Reparationer	–629 526	–965 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–618 058	–580 130
Tomträttsavgåld	–1 759 940	–1 759 940
Försäkringspremier	–460 506	–401 503
Kabel- och digital-TV	–802 325	–784 673
Återbäring från Riksbyggen	10 300	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	–11 833	–18 843
Serviceavtal	–183 168	–190 665
Obligatoriska besiktningar	–160 260	–98 767
Snö- och halkbekämpning	–20 656	–98 361
Ersättningar till hyresgäster	0	–7 707
Förbrukningsinventarier	–116 811	–104 258
Fordons- och maskinkostnader	–44 981	–63 741
Vatten	–1 494 568	–1 230 823
Fastighetsel	–684 970	–678 451
Uppvärmning	–2 982 957	–3 338 532
Sophantering och återvinning	–289 687	–300 369
Förvaltningsarvode drift	–33 692	–83 123
Summa driftskostnader	–11 545 248	–12 173 040

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 288 832	-3 186 264
Lokalkostnader	-1 563	-1 094
Hyra inventarier & verktyg	0	-4 282
IT-kostnader	-2 044	-2 800
Företagsförsäkringar	-1 947	-1 701
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-68 040	-39 728
Kreditupplysningar	-13 548	-15 521
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-72 795	-58 578
Representation	-917	0
Kontorsmateriel	-4 315	-3 105
Telefon och porto	-36 455	-22 874
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-67	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-14 154	-14 154
Konsultarvoden	-8 750	-1 040
Bankkostnader	-7 512	-7 517
Övriga externa kostnader	-71 668	-3 459
Summa övriga externa kostnader	-3 621 356	-3 387 120

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvoden	-165 900	-155 625
Övriga ersättningar	0	-2 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-130 405	-137 100
Övriga kostnadsersättningar	-5 960	-6 999
Sociala kostnader	-41 347	-40 537
Summa personalkostnader	-343 612	-343 011

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-42 997	-37 287
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-42 997	-37 287

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-756	0
Summa övriga rörelsekostnader	-756	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	242 506	517 947
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 905	2 893
Övriga ränteintäkter	516	1 111
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	245 928	521 951

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-948 037	-1 150 737
Övriga räntekostnader	0	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-948 037	-1 150 787

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 989 116	12 530 927
Tillkommande utgifter	0	2 458 189
	14 989 116	14 989 116
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 592 458	2 458 189
Tillkommande utgifter	0	-2 458 189
	2 592 458	0*
Avyttringar och utrangeringar		
Byggnader	-386 684	-2 148 852
Tillkommande utgifter	0	2 148 852
	-386 684	0*
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 194 890	14 989 116
<i>*Omklassificering i samband med övergång till K3</i>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 747 725	-11 445 451
Tillkommande utgifter	0	-2 264 987
	-13 747 725	-13 710 438
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-42 997	-37 287
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-42 997	-37 287
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 790 722	-13 747 725
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade komponenter	385 928	0
	385 928	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 790 096	1 241 391
Varav		
Byggnader	3 790 096	1 241 391
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	323 000 000	288 000 000
Lokaler	3 707 000	3 082 000
	326 707 000	291 082 000
Totalt taxeringsvärde	326 707 000	291 082 000
<i>varav byggnader</i>	<i>234 664 000</i>	<i>187 974 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 043 000</i>	<i>103 108 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	424 947	0
Årets anskaffningar	2 167 511	424 947
Årets omklassificeringar	-2 592 458	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation	0	424 947

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	505 500	505 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	505 500	505 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	9	31 182
Kundfordringar	0	10 030
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	41 212

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	14 749	14 233
Återbetalning av lån	0	388 913
Summa övriga fordringar	14 749	403 146

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	104 688	347 319
Förutbetalda försäkringspremier	159 400	141 809
Förutbetalda driftkostnader	8 934	13 861
Förutbetalat förvaltningsarvode	1 125 861	1 081 100
Förutbetalad renhållning	3 008	0
Förutbetalad kabel-tv-avgift	67 820	66 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 705	21 006
Förutbetalad tomrättsavgåld	586 647	586 647
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 089 062	2 257 993

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	6 517 406	15 273 533
Transaktionskonto	3 679 104	3 843 576
Summa kassa och bank	10 196 510	19 117 109

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	29 200 000	39 080 295
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 600 000	-37 398 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 600 000	-1 269 064
Långfristig skuld vid årets slut	0	412 481

Tabellen nedan anger i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,17 %	2025-03-01	20 950 000,00	-20 443 750,00	506 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10 %	2025-03-01	17 535 000,00	-8 964 471,00	8 570 529,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,09 %	2025-09-01	426 545,00	-423 029,00	3 516,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2026-02-27	0,00	15 000 000,00	400 000,00	14 600 000,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-03-01	0,00	15 000 000,00	400 000,00	14 600 000,00
Summa			38 911 545,00	168 750,00	9 880 295,00	29 200 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 8 000 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansomdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån hos Stadshypotek om 29 200 000 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 lån under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 521	4 521
Summa övriga skulder	4 521	4 521

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	4 255	249 865
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 641
Upplupna elkostnader	54 511	48 936
Upplupna vattenavgifter	292 783	210 811
Upplupna värmekostnader	124 856	120 289
Upplupna kostnader för renhållning	38 371	40 864
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 557 816	1 450 849
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 077 342	2 123 256

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsintekningar	44 899 000	44 899 000

Not Eventalförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-20

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Mårtensson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Allan Dajotoy,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anita Ericsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anne-Marie Carlström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jesper Carlsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563053818

Dokument

Årsredovisning 240901-250831 Malmöhus 10
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-11-24 10:29:02 CET (+0100) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-11-28 14:35:47 CET (+0100)

Signerare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen
jesper.carlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"JESPER CARLSSON"
Signerade 2025-11-24 10:32:03 CET (+0100)

Anita Ericsson (AE)
anita.ericsson@malmohus10.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"ANITA ERICSSON"
Signerade 2025-11-24 10:44:27 CET (+0100)

Jan Mårtensson (JM)
jan.martensson@malmohus10.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var "JAN
OLOF MÅRTENSSON"
Signerade 2025-11-24 10:45:58 CET (+0100)

Allan Dajotoy (AD)
allan@dajotoy.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var "Allan
Dennis Dajotoy"
Signerade 2025-11-28 13:09:22 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563053818

Anne-Marie Carlström (AC)
amcarlstrom46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-MARIE CARLSTRÖM"
Signerade 2025-11-25 09:23:05 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-11-28 14:35:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scribe. 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 skrivas 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 Scribe. För en bekvämlighet tillhandahåller Scribe även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

