

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Tulpanen i Malmö  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 44%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 517 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 914 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 285 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Poppelgatan, Jägersrovägen och Gullregngatan i Malmö stad.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 982 474 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	16
2 rum och kök	163
3 rum och kök	96
4 rum och kök	10
Summa	285

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	12
Garage	24
P-platser	106

Total tomtarea	27 738 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	17 781 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	487 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	181 730 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	181 730 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta. 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 5 722 tkr och planerat underhåll för 1 408 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. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 6 263 tkr per år (343 kr/m<sup>2</sup>). Av detta är 952 tkr/år (52 kr/m<sup>2</sup>) är att betrakta som planerat underhåll och 5 311 tkr/år (291 kr/m<sup>2</sup>) är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

<b>Årets utförda underhåll (i kr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	622 863
Installationer	279 957
Huskropp utvändigt	160 882
Markytor	344 570

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kickie Strand	Ordförande	2026
Ritva Augustin	Ledamot	2025
Jasmin Achkar	Ledamot	2025
Omid Mehdifar	Ledamot	2026
Haris Kovacevic	Ledamot	2025
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Radeborg	Suppleant	2026
Maria Gunnari	Suppleant	2025
Marika Rosenlund Strand	Suppleant	2025
Hanna Souresrafil	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
David Olsson	Förtroendevald revisor	2025
Ali Zeaiter	Förtroendevald revisorsuppleant	2025

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leonora Bacaj	Sammankallande	2025
Dalal Abdal		2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har pågående underhållsarbete/investeringar fortgått. Utöver det 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 344 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 347 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 798 kr/m<sup>2</sup>/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 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

- Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra energieffektiviseringsåtgärden med bland annat värmesystemet.



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	17 192	16 284	14 951	14 565	14 631
Rörelsens intäkter	17 740	16 522	15 155	14 882	14 846
Resultat efter finansiella poster*	-6 431	-2 145	724	2 425	3 640
Årets resultat	-6 431	-2 145	724	2 425	3 640
Resultat exkl avskrivningar	-4 914	-563	1 687	3 092	4 371
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5 866	-1 384	895	2 374	2 814
Balansomslutning	107 076	60 801	64 167	63 269	61 975
Årets kassaflöde	-199	-3 198	-774	2 452	-7 766
Soliditet %*	8	24	26	26	22
Likviditet %	45	45	324	119	364
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	943	891	814	796	797
Driftkostnader kr/kvm	926	734	551	468	400
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	849	702	541	421	393
Energikostnad kr/kvm*	308	226	205	190	189
Underhållsfond kr/kvm	868	893	879	847	854
Reservering till underhållsfond kr/kvm	52	45	43	39	85
Sparande kr/kvm*	-192	6	103	216	247
Ränta kr/kvm	169	28	24	23	24
Skuldsättning kr/kvm*	5 011	2 352	2 404	2 456	2 508
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 148	2 417	2 470	2 523	2 577
Räntekänslighet %*	5,5	2,7	3,0	3,2	3,2

\* 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 procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året påbörjat större investeringar med hjälp av lån, därav har räntekostnaderna ökat. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras genom avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	450 756	100 000	16 309 554	42 896	−2 144 792
Disposition enl. årsstämmobeslut				−2 144 792	2 144 792
Reservering underhållsfond			952 000	−952 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−1 408 272	1 408 272	
Årets resultat					−6 430 609
Vid årets slut	450 756	100 000	15 853 282	−1 645 624	−6 430 609

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 101 896
Årets resultat	−6 430 609
Årets fondreservering enligt underhållsplanen	−952 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 408 272
<b>Summa</b>	<b>−8 076 234</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **− 8 076 234**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 191 500	16 284 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	548 234	237 652
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 739 734</b>	<b>16 521 827</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 917 868	-13 398 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 313 517	-2 890 877
Personalkostnader	Not 6	-273 287	-260 286
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 516 508	-1 581 554
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-93 430
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 021 181</b>	<b>-18 225 097</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 281 447</b>	<b>-1 703 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 850
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	929 064	67 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-3 078 227	-511 397
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 149 163</b>	<b>-441 522</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 430 609</b>	<b>-2 144 792</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 430 609</b>	<b>-2 144 792</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	47 075 366	48 591 874
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	48 326 983	1 068 544
Summa materiella anläggningstillgångar		95 402 348	49 660 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		95 544 848	49 802 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	743	13 972
Övriga fordringar	Not 16	490 111	287 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 896 947	1 353 600
Summa kortfristiga fordringar		2 387 801	1 655 009
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 143 843	9 343 044
Summa kassa och bank		9 143 843	9 343 044
Summa omsättningstillgångar		11 531 644	10 998 053
Summa tillgångar		107 076 492	60 800 972



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		550 756	550 756
Fond för yttre underhåll		15 853 282	16 309 554
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>16 404 038</strong>	<strong>16 860 310</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		−1 645 624	42 896
Årets resultat		−6 430 609	−2 144 792
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>−8 076 234</strong>	<strong>−2 101 896</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>8 327 804</strong>	<strong>14 758 414</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	72 978 720	21 491 145
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>72 978 720</strong>	<strong>21 491 145</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 562 425	21 484 252
Leverantörsskulder	Not 20	4 424 098	1 020 796
Skatteskulder		48 527	38 305
Övriga skulder	Not 21	11 276	17 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 723 642	1 990 196
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>25 769 968</strong>	<strong>24 551 413</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>107 076 492</strong>	<strong>60 800 972</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-4 281 447	-1 703 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 516 508	1 581 554
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	93 430
	<strong>-2 764 939</strong>	<strong>-28 287</strong>
Erhållen ränta	452 969	84 626
Erlagd ränta	-2 708 365	-513 810
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>-5 020 335</strong>	<strong>-457 472</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-256 696	-310 848
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 113 082	-272 460
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-1 163 949</strong>	<strong>-1 040 780</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-970 047
Investeringar i pågående byggnation	-47 601 000	-240 562
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-47 601 000</strong>	<strong>-1 210 608</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-1 434 252	-946 752
Upptagna lån	50 000 000	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>48 565 748</strong>	<strong>-946 752</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-199 201	-3 198 140
Likvida medel vid årets början	9 343 044	12 541 185
Likvida medel vid årets slut	9 143 843	9 343 044

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Till år
Byggnader - Ventilation	Linjär	2042
Byggnader - el	Linjär	2027
Byggnader - tak	Linjär	2041
Byggnader - styrenhet	Linjär	2033
Byggnad - stomme	Linjär	2066
Byggnad - fasad	Linjär	2025
Balkonger	Linjär	Färdigavskriven 2019
Miljöhus 2005	Linjär	2025
Elcentraler	Linjär	2048
Vattenledningar inkommande kök	Linjär	2048
Ombyggnad övernattningslägenhet	Linjär	Färdigavskriven 2020
Fastighetsbox	Linjär	Färdigavskriven 2023
Tvättstugor	Linjär	2054
Inventarier	Linjär	Färdigavskrivet
Byggnad - fönster	Linjär	2062

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 188 148	13 324 163
Hyrer, lokaler	208 862	236 558
Hyrer, garage	111 900	112 268
Hyrer, p-platser	155 759	156 029
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 560	-6 594
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 424	-8 792
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 906	-4 310
Rabatter	-34 655	-43 348
Bränsleavgifter, bostäder	2 579 436	2 519 291
Elavgifter	-60	-1 090
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 191 500</b>	<b>16 284 175</b>

\* I begreppet årsavgift ingår el, vatten och sophantering & kabel-tv/bredband.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	15 000	16 000
Övriga avgifter	4 000	7 400
Övriga ersättningar	57 626	36 528
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-16
Erhållna statliga bidrag	0	174 270
Övriga rörelseintäkter	75 712	3 470
Försäkringsersättningar	395 914	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>548 234</b>	<b>237 652</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 2023-08-31</b>
Underhåll	-1 408 272	-577 798
Reparationer	-5 722 384	-5 000 779
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-481 850	-470 165
Tomträttsavgäld	-982 474	-982 474
Försäkringspremier	-310 465	-264 156
Kabel- och digital-TV	-408 747	-401 999
Återbäring från Riksbyggen	3 800	25 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-92 703	-13 309
Serviceavtal	-184 314	-96 336
Snö- och halkbekämpning	-222 673	-76 138
Statuskontroll	-93 014	-76 240
Förbrukningsinventarier	-345 858	-269 623
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 209
Vatten	-1 311 961	-981 879
Fastighetsel	-961 149	-760 804
Uppvärmning	-3 350 573	-2 390 244
Sophantering och återvinning	-635 027	-672 376
Förvaltningsarvode drift	-410 204	-386 121
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-16 917 868</b>	<b>-13 398 951</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 617 604	-2 492 995
Lokalkostnader	0	-1 000
Hyra inventarier & verktyg	0	-5 054
IT-kostnader	-25 593	-22 054
Arvode, yrkesrevisorer	-42 175	-29 750
Övriga förvaltningskostnader	-61 029	-50 135
Kreditupplysningar	-15 594	5 453
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 087	-25 253
Representation	-5 701	-8 497
Kontorsmateriel	-2 123	-495
Telefon och porto	-26 437	-26 991
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-138	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 970	-11 970
Konsultarvoden	-80 783	-21 375
Bankkostnader	-9 655	-6 078
Advokat och rättegångskostnader	-338 821	-179 001
Övriga externa kostnader	-13 808	-15 683
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 313 517</b>	<b>-2 890 877</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-752
Styrelsearvoden	-190 500	-185 750
Övriga ersättningar	-400	-1 473
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 145	-11 000
Pensionskostnader	0	-32
Sociala kostnader	-65 242	-61 279
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-273 287</b>	<b>-260 286</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiellaanläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 516 508	-1 512 466
Avskrivning Markanläggningar	0	-69 088
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 516 508</b>	<b>-1 581 554</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-93 430
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-93 430</b>



**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 850
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 850</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	920 026	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	64 779
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 947	797
Övriga ränteintäkter	6 091	1 450
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>929 064</b>	<b>67 026</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-3 078 167	-511 085
Övriga räntekostnader	-60	-312
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 078 227</b>	<b>-511 397</b>



**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 881 597	77 881 597
Miljöhus	970 047	1 404 780
	<b>78 851 644</b>	<b>79 286 377</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	970 047
	<b>0</b>	<b>970 047</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-1 311 350
Förlust vid avyttring	0	-93 430
	<b>0</b>	<b>-1 404 780</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>78 851 644</b>	<b>78 851 644</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-30 215 309	-28 747 303
Miljöhus	-44 460	-1 242 263
	<b>-30 259 770</b>	<b>-29 989 566</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 468 006	-1 512 466
Årets avskrivning Miljöhus	-48 502	-69 088
	<b>-1 516 508</b>	<b>-1 581 554</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 776 278</b>	<b>-31 571 120</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/uttrangerade anläggningar	0	1 311 350
	<b>0</b>	<b>1 311 350</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>47 075 366</b>	<b>48 591 874</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	46 198 282	47 666 288
Miljöhus	877 084	925 586
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	180 000 000	180 000 000
Lokaler	1 730 000	1 730 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>181 730 000</b>	<b>181 730 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>133 318 000</i>	<i>133 318 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 412 000</i>	<i>48 412 000</i>



<b>Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Vid årets början	1 068 544	827 983
Arbete utfört under året	47 258 439	1 210 607
Miljöhus Jägersrovägen 9	0	-970 046
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 326 983</b>	<b>1 068 544</b>

  

<b>Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	142 500	142 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>142 500</b>	<b>142 500</b>
* Avser 285 st garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening.		

  

<b>Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-766	13 972
Kundfordringar	1 509	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>743</b>	<b>13 972</b>

  

<b>Not 16 Övriga fordringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skattekonto	294 483	260 512
Momsfordringar	195 628	26 925
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>490 111</b>	<b>287 437</b>

  

<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	476 096	0
Förutbetalda försäkringspremier	109 576	91 313
Förutbetalt förvaltningsarvode	833 753	827 493
Förutbetald renhållning	13 835	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 000	32 598
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 502	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 693	74 704
Förutbetald tomträttsavgäld	327 491	327 491
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 896 947</b>	<b>1 353 600</b>

  

<b>Not 18 Kassa och bank</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Bankmedel	3 132 793	5 223 797
Transaktionskonto	6 011 050	4 119 247
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 143 843</b>	<b>9 343 044</b>



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	91 541 145	42 975 397
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 562 425	-21 484 252
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>72 978 720</b>	<b>21 491 145</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,10%	2024-11-20	3 448 592,00	0,00	146 752,00	3 301 840,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-12-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	2,58%	2025-04-16	8 440 585,00	0,00	240 000,00	8 200 585,00
NORDEA	4,73%	2025-09-17	0,00	50 000 000,00	375 000,00	49 625 000,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-01-30	4 098 720,00	0,00	110 000,00	3 988 720,00
NORDEA	4,32%	2026-11-28	9 300 000,00	0,00	250 000,00	9 050 000,00
NORDEA	3,80%	2027-02-17	11 687 500,00	0,00	312 500,00	11 375 000,00
<b>Summa</b>			<b>42 975 397,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>1 434 252,00</b>	<b>91 541 145,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 060 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 7 171 260 kr årligen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån hos Nordea 3 301 840 kr, Stadshypotek 6 000 0000 kr och SBAB 8 200 585 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 20 Leverantörsskulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	3 480 280	958 058
Ej reskontraförda leverantörsskulder	943 818	62 738
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>4 424 098</b>	<b>1 020 796</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga skulder	11 276	0
Avräkning hyror och avgifter	0	11 276
Clearing	0	6 588
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 276</b>	<b>17 864</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	86 451	61 033
Upplupna räntekostnader	467 193	97 331
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	46 299	9 945
Upplupna elkostnader	58 860	71 083
Upplupna vattenavgifter	199 396	175 171
Upplupna värmekostnader	166 214	98 313
Upplupna kostnader för renhållning	70 537	10 482
Upplupna revisionsarvoden	34 425	26 000
Upplupna styrelsearvoden	206 645	194 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510	510
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 387 111	1 246 078
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 723 642</b>	<b>1 990 196</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	94 167 404	46 817 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

