

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Burlövshus nr 4
Org nr: 716407-0497

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Burlövshus 4 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25.

Föreningen har sitt säte i Burlövs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att föreningen ökat sina intäkter samtidigt som kostnaderna för ränta, drift (bland annat värme och reparationer) har fortsatt att öka under 2024. Föreningen har haft ambitionen att öka sitt sparande för att kunna möta framtida underhåll/investeringar samt att minska låneskulden över tid med ökad amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 95% till 117%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 32%.

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 466 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tågarp 15:21 i Burlövs Kommun. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Dikesvägen i Arlöv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	33
4 rum och kök	37

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	72
Antal lokaler	1

Total tomtarea 22 068 m²

Total bostadsarea 6 806 m²

Total lokalarea 170 m²

Årets taxeringsvärde 101 476 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 476 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling - underhållsplan
Tele2 AB	Kabel-TV
Avarn Security AB	Bevakning
Sten Ljung AB	Snö- och halkbekämpning

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 351 tkr och planerat underhåll för 78 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 416 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 346 kr/m².

För de närmaste tio åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 29 miljoner kronor. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 926 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 416 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Fönster och dörrar	2009
Fläktar i lägenheter	2013
Takreovering och portar	2014
Ny energicentral	2015
Garagetak och garageportar	2016
Fasadarbete och planteringar	2017
Asfaltering	2019
Byte av bommar i området	2020
Injustering av värmesystem EB-metoden	2021

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Panelbyte innergårdar	77 789

Planerat underhåll	År
Avlopp & Tappvattenstammar	2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Åke Lindblad	Ordförande	2026
Anna Watson	Sekreterare	2025
Ola Carlsson	Vice ordförande	2025
Arber Kadrolli	Ledamot	2025
Jörn Enoksen	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Loredo	Suppleant	2026
Tomas Kronkvist	Suppleant	2026
Joakim Lundin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Catarina Arvaniti	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Carlsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Widell	2025
Hans Olsson	2025
Rolf Johansson	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 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 11%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 778 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

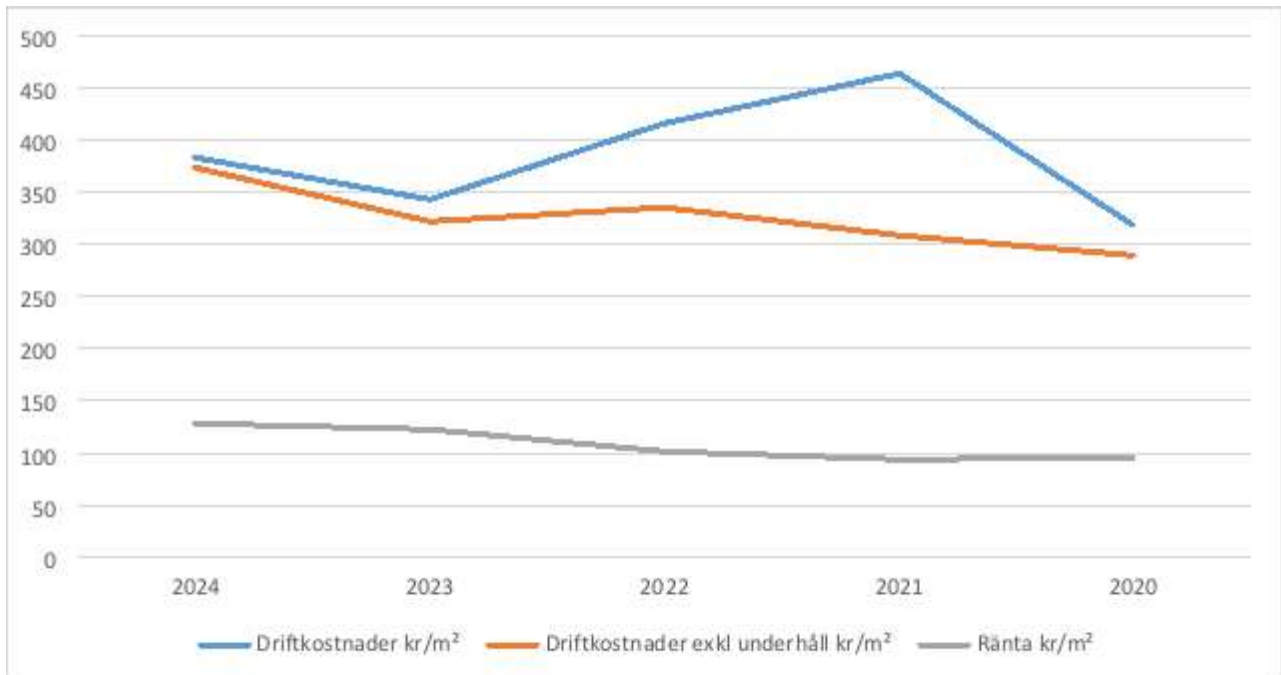
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 139	5 539	5 349	5 256	5 171
Rörelsens intäkter	6 138	5 567	5 352	5 258	5 171
Resultat efter finansiella poster*	1 078	876	332	-50	902
Årets resultat	1 078	876	332	-50	902
Resultat exkl avskrivningar	1 466	1 264	720	339	1 297
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-950	-890	-1 299	-1 491	-546
Balansomslutning	46 283	46 535	46 128	46 542	46 738
Årets kassaflöde	78	761	-76	173	537
Soliditet %*	29	27	25	24	24
Likviditet %	32	95	36	19	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	97	97	97
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	790	762	749	736
Driftkostnader kr/kvm	384	342	415	463	318
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	372	322	335	308	289
Energikostnad kr/kvm*	153	137	120	129	109
Underhållsfond kr/kvm	1 404	1 069	781	571	464
Reservering till underhållsfond kr/kvm	346	309	289	262	264
Sparande kr/kvm*	221	202	183	204	214
Ränta kr/kvm	128	123	102	93	95
Skuldsättning kr/kvm*	4 503	4 664	4 751	4 839	4 928
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 616	4 781	4 869	4 960	5 051
Räntekänslighet %*	5,3	6,1	6,4	6,6	6,9

* 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 vatten och bredband.

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

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	547 977	0	20 000 000	7 455 864	-16 381 925	875 639
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					875 639	-875 639
Reservering underhållsfond				2 416 000	-2 416 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-77 789	77 789	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 077 857
Vid årets slut	547 977	0	20 000 000	9 794 075	-17 844 497	1 077 857

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 506 286
Årets resultat	1 077 857
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 416 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 789
Summa	-16 766 639

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 16 766 639

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 6 139 194	5 538 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3 -795	28 056
Summa rörelseintäkter	6 138 399	5 567 053
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -2 675 309	-2 388 056
Övriga externa kostnader	Not 5 -958 956	-900 761
Personalkostnader	Not 6 -158 237	-162 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -388 290	-388 290
Summa rörelsekostnader	-4 180 791	-3 839 234
Rörelseresultat	1 957 608	1 727 819
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 0	2 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 13 883	2 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10 -893 633	-856 374
Summa finansiella poster	-879 750	-852 180
Resultat efter finansiella poster	1 077 857	875 639
Årets resultat	1 077 857	875 639

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 344 924	43 733 214
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 344 924	43 733 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		43 449 924	43 838 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 059	-4 135
Övriga fordringar	Not 15	24 369	23 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	454 962	403 303
Summa kortfristiga fordringar		480 390	422 543
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 352 360	2 274 297
Summa kassa och bank		1 352 360	2 274 297
Summa omsättningstillgångar		2 832 749	2 696 840
Summa tillgångar		46 282 674	46 535 055

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		547 977	547 977
Uppskrivningsfond		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		9 794 075	7 455 864
Summa bundet eget kapital		30 342 052	28 003 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 844 497	-16 381 925
Årets resultat		1 077 857	875 639
Summa fritt eget kapital		-16 766 639	-15 506 286
Summa eget kapital		13 575 413	12 497 555
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 811 248	31 213 269
Summa långfristiga skulder		23 811 248	31 213 269
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 602 021	1 325 000
Leverantörsskulder	Not 20	318 025	279 914
Skatteskulder	Not 21	40 399	147 145
Övriga skulder	Not 22	2 590	4 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	932 979	1 067 599
Summa kortfristiga skulder		8 896 013	2 824 230
Summa eget kapital och skulder		46 282 674	46 535 055

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 957 608	1 727 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	388 290	388 290
	2 345 897	2 116 109
Erhållen ränta	12 930	4 194
Erlagd ränta	-907 242	-836 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 451 585	1 284 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-56 894	-34 139
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-191 629	112 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 203 063	1 362 825
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 125 000	-601 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 125 000	-601 875
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	78 063	760 950
Likvida medel vid årets början	2 274 297	1 513 347
Likvida medel vid årets slut	2 352 360	2 274 297
Kassa och Bank BR*	2 352 360	2 274 297
*Kassa och Bank BR ingår kortfristiga placeringar som en del av likvida medel		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2099
Fönster och dörrar	Linjär	2048
Inventarier	Linjär	2020

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 294 388	4 769 724
Hyror, garage	189 000	126 000
Hyror, övriga	11 040	7 200
Bränsleavgifter, bostäder	563 700	563 700
Elavgifter	-600	-600
Kabel-tv-avgifter	42 000	42 000
Övriga lokalintäkter	34 150	17 900
Övriga avgifter	1 800	2 250
Övriga ersättningar	3 725	10 838
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-15
Summa nettoomsättning	6 139 194	5 538 997

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	22 004
Övriga rörelseintäkter	-795	6 052
Summa övriga rörelseintäkter	-795	28 056

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-77 789	-143 820
Reparationer	-351 081	-101 424
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-666 750	-650 090
Försäkringspremier	-128 146	-106 788
Kabel- och digital-TV	-50 309	-47 239
Återbäring från Riksbyggen	1 000	9 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-450	0
Serviceavtal	-59 777	-55 950
Obligatoriska besiktningar	-6 627	0
Bevakningskostnader	-77 106	-71 210
Snö- och halkbekämpning	-78 831	-76 097
Statuskontroll	0	-2 121
Förbrukningsinventarier	-18 662	-45 383
Vatten	-313 582	-261 803
Fastighetsel	-73 594	-78 738
Uppvärmning	-681 247	-612 827
Sophantering och återvinning	-64 122	-93 033
Förvaltningsarvode drift	-28 236	-50 832
Summa driftskostnader	-2 675 309	-2 388 056

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-869 656	-827 551
IT-kostnader	-1 425	-3 300
Arvode, yrkesrevisorer	-24 100	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-47 189	-34 594
Kreditupplysningar	0	-363
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 725	-9 146
Representation	-3 120	-1 440
Kontorsmateriel	-1 818	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 940	-2 940
Bankkostnader	-4 759	-3 342
Övriga externa kostnader	-224	-836
Summa övriga externa kostnader	-958 956	-900 761

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-106 000	-133 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-16 001
Sociala kostnader	-32 237	-12 376
Summa personalkostnader	-158 237	-162 127

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-250 080	-250 080
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 210	-138 210
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-388 290	-388 290

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 100

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 828	1 095
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 674	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	288	621
Övriga ränteintäkter	93	377
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 883	2 094

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-890 438	-855 533
Övriga räntekostnader	-3 195	-841
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-893 633	-856 374

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 195 523	25 195 523
Mark	21 315 000	21 315 000
Tillkommande utgifter	7 676 540	7 676 540
	54 187 063	54 187 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 187 063	54 187 063

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 232 559	-5 982 480
Tillkommande utgifter	-4 221 290	-4 083 080
	-10 453 849	-10 065 560

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-250 080	-250 080
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-138 210	-138 210
	-388 290	-388 290

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 842 139	-10 453 850
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	43 344 924	43 733 214
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	18 712 884	18 962 964
Mark	21 315 000	21 315 000
Tillkommande utgifter	3 317 040	3 455 250

Taxeringsvärden

Småhus	101 476 000	101 476 000
Totalt taxeringsvärde	101 476 000	101 476 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 476 000</i>	<i>59 476 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	76 284	76 284
	76 284	76 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-76 284	-76 284
	-76 284	-76 284
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-76 284	-76 284
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-76 284	-76 284
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	105 000	105 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	105 000	105 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 059	-6 010
Kundfordringar	0	1 875
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 059	-4 135

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 369	23 375
Summa övriga fordringar	24 369	23 375

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	953	0
Förutbetalda försäkringspremier	143 523	128 146
Förutbetalda driftkostnader	20 835	18 758
Förutbetalt förvaltningsarvode	227 941	217 414
Förutbetald renhållning	6 972	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 781	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 839	38 867
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454 962	403 303

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar*	1 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0

*Fasträntekonto Swedbank

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	603 828	0
Transaktionskonto	748 532	2 274 297
Summa kassa och bank	1 352 360	2 274 297

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	31 413 269	32 538 269
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 125 000	-1 325 000
Nästa års låneomsättning	-6 477 021	0
Långfristig skuld vid årets slut	23 811 248	31 213 269

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,63%	2025-05-11	2 900 625,00	0,00	150 000,00	2 750 625,00
SWEDBANK	2,34%	2025-10-24	3 926 396,00	0,00	200 000,00	3 726 396,00
SWEDBANK	3,56%	2026-08-25	8 040 000,00	0,00	40 000,00	8 000 000,00
SWEDBANK	2,53%	2027-08-25	13 756 450,00	0,00	100 000,00	13 656 450,00
SWEDBANK	1,20%	2028-08-25	762 923,00	0,00	35 000,00	727 923,00
SWEDBANK	3,94%	2028-11-24	3 151 875,00	0,00	600 000,00	2 551 875,00
Summa			32 538 269,00	0,00	1 125 000,00	31 413 269,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 750 625 kr (Swedbank) och 3 726 396 kr (Swedbank) 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	308 364	29 000
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 661	250 914
Summa leverantörsskulder	318 025	279 914

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	40 399	147 145
Summa skatteskulder	40 399	147 145

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 572	4 572
Skuld sociala avgifter och skatter	-1 939	0
Clearing	-43	0
Summa övriga skulder	2 590	4 572

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	30 000
Upplupna räntekostnader	78 446	92 055
Upplupna driftskostnader	0	27 594
Upplupna elkostnader	8 029	8 666
Upplupna vattenavgifter	78 139	65 699
Upplupna värmekostnader	162 686	218 373
Upplupna kostnader för renhållning	12 978	20 034
Upplupna revisionsarvoden	20 600	16 500
Upplupna styrelsearvoden	166 093	152 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	405 528	435 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	932 979	1 067 599

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 847 400	35 847 400

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

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Bengt-Åke Lindblad

Anna Watson

Ola Carlsson

Arber Kadrolli

Jörn Enoksen

DIGITAL SIGNERING

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Tanja Jörgensen
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Catharina Arvaniti
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557542453145

Document

Burlövshus nr 4 årsredovisning 2024

Main document

22 pages

Initiated on 2025-03-25 11:34:31 CET (+0100) by Mattias Kärffe (MK)

Finalised on 2025-03-26 09:49:49 CET (+0100)

Initiator

Mattias Kärffe (MK)

Riksbyggen

Signatories

Anna Watson (AW)

RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "Anna Ulrika Watson"

Signed 2025-03-25 19:59:41 CET (+0100)

Arber Kadrolli (AK)

RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "ARBER KADROLLI"

Signed 2025-03-25 14:56:12 CET (+0100)

Bengt-Åke Lindblad (BL)

RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "Bengt-Åke Lindblad"

Signed 2025-03-25 14:21:03 CET (+0100)

Ola Carlsson (OC)

RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "OLA MATTIAS CARLSSON"

Signed 2025-03-25 11:57:56 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557542453145

Jörn Enoksen (JE)
Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "Jörn Erik Enoksen"
Signed 2025-03-25 13:13:00 CET (+0100)

Catharina Arvaniti (CA)
RBF burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "CATARINA ARVANITI"
Signed 2025-03-25 15:25:57 CET (+0100)

Tanja Jörgensen (TJ)
E&Y



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"
Signed 2025-03-26 09:49:49 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Burlövshus nr 4, org.nr 716407-0497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Burlövshus nr 4 för år 2024.

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 december 2024 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört 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. Risker 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 revisions sed 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 Burlövshus nr 4 för år 2024, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 be- tryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Catharina Arvaniti
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557542458181

Document

Revisionsberättelse 2024 - Burlövshus NR 4

Main document

2 pages

Initiated on 2025-03-25 11:40:16 CET (+0100) by Mattias Kärffe (MK)

Finalised on 2025-03-26 09:50:21 CET (+0100)

Initiator

Mattias Kärffe (MK)

Riksbyggen

Signatories

Catharina Arvaniti (CA)

Identified by Swedish BankID as "CATARINA ARVANITI"

RBF Burlövshus nr 4

Signed 2025-03-25 15:24:02 CET (+0100)

Tanja Jörgensen (TJ)

E&Y



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"

Signed 2025-03-26 09:50:21 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

