

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trädgårdsmästeriet i Malmö
Org nr: 769623-9370



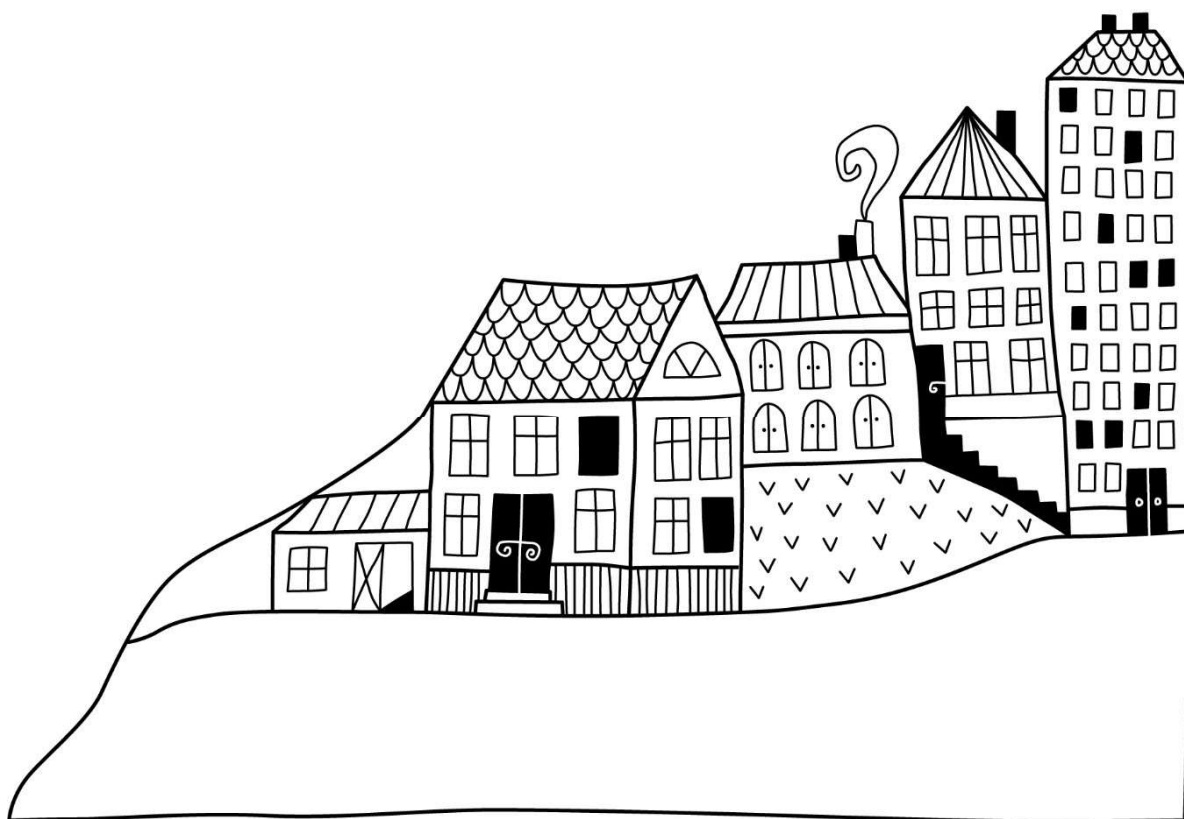


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet
i Malmö 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 2011-11-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-06.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens negativa resultat beror främst på ökade drifts- samt räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 363 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 3%. Antagen budget för de kommande verksamhetsåren är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pippi 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 38 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Lönnebergagatan 31 samt Vimmerbyvägen 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	18
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	40

Total tomtarea	2 446 m ²
Total bostadsarea	2 922 m ²
Total lokalarea	103 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 103m²

Årets taxeringsvärde	54 732 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 732 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Hagtorn Fastighetsservice AB	Utemiljö
Riksbyggen	Tillsyn och skötsel
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Jour/Felanmälan
Riksbyggen	Underhållsplanering

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 109 tkr och planerat underhåll för 31 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 089 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 360 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 089 tkr (360 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden och det gör den i föreningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Avloppsspolning	31 389

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heidemarie Bengtsson	Ordförande	2026
Thérèse Remon	Sekreterare	2026
Anton Grönvall	Ledamot	2025
Robin Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christine Kling	Suppleant	2025
Armina Gunic	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	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. Föreningens hyresgäst gick i konkurs men en hyresgäst är funnen som tar över lokalen under 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 802 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

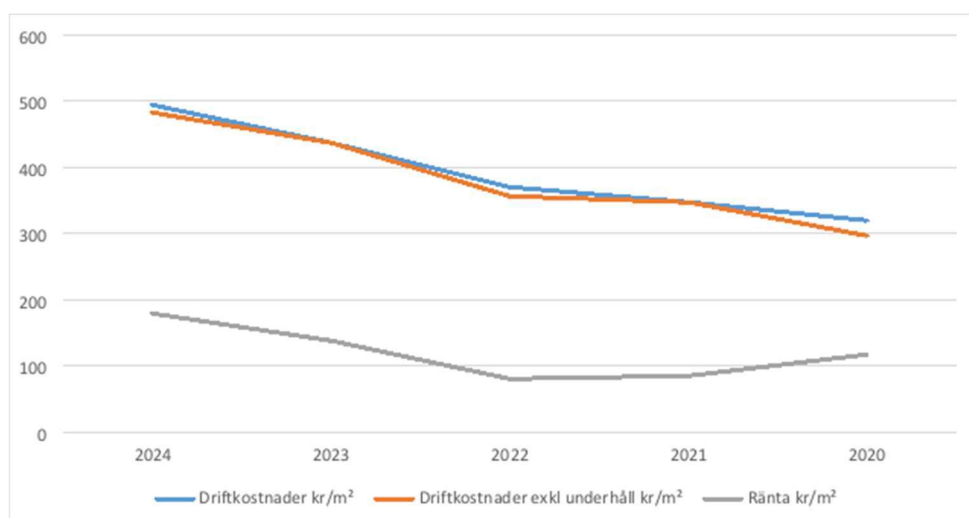
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 819	2 734	2 499	2 512	2 468
Rörelsens intäkter	2 842	2 900	2 518	2 516	2 496
Resultat efter finansiella poster*	-342	86	114	210	163
Årets resultat	-342	86	114	210	163
Resultat exkl avskrivningar	363	791	811	905	858
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-726	-298	-131	-15	-62
Balansomslutning	87 867	89 068	89 790	90 668	91 339
Årets kassaflöde	-541	135	-375	118	-39
Soliditet %*	73	72	72	71	70
Likviditet %	3	5	9	15	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	82	87	88	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	904	815	747	754	738
Driftkostnader kr/kvm	493	436	368	346	319
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	482	436	355	346	296
Energikostnad kr/kvm*	282	220	187	168	149
Underhållsfond kr/kvm	2 261	1 912	1 552	1 254	950
Reservering till underhållsfond kr/kvm	360	360	311	304	304
Sparande kr/kvm*	131	262	282	299	307
Ränta kr/kvm	195	137	80	85	118
Skuldsättning kr/kvm*	7 653	7 970	8 254	8 581	8 891
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 923	8 251	8 545	8 883	9 205
Räntekänslighet %*	8,8	10,1	11,4	11,8	12,5

* 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:

Årets resultat 2024 innebär förlust främst pga ökade drifts- samt räntekostnader. Om man bortser ifrån avskrivningarna som inte är likviditetspåverkande så har föreningen ett positivt resultat.

För att undvika framtida förluster höjer föreningen årsavgifterna årligen. Senast höjning är 2025-01-01 om 5%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 674 000	13 556 000	5 783 170	-4 766 307	85 641
Disposition enl. årsstämmobeslut				85 641	-85 641
Reservering underhållsfond			1 089 000	-1 089 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-31 389	31 389	
Årets resultat					-342 095
Vid årets slut	49 674 000	13 556 000	6 840 781	-5 738 277	-342 095

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 680 666
Årets resultat	-342 095
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 089 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 389
Summa	-6 080 372

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 080 372**

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	2 819 190	2 734 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 704	166 268
Summa rörelseintäkter		2 841 894	2 900 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 490 110	-1 318 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 169	-235 584
Personalkostnader	Not 6	-138 393	-145 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-705 517	-705 517
Summa rörelsekostnader		-2 599 189	-2 405 186
Rörelseresultat		242 705	495 170
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	Not 8	0	1 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 272	3 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-589 072	-413 998
Summa finansiella poster		-584 800	-409 529
Resultat efter finansiella poster		-342 095	85 641
Årets resultat		-342 095	85 641

Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	87 321 454	88 016 671
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	132 073	142 373
Summa materiella anläggningstillgångar		87 453 527	88 159 044
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 13	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		87 510 527	88 216 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 832	0
Övriga fordringar	Not 15	6 565	6 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	55 119	17 011
Summa kortfristiga fordringar		68 516	23 381
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	287 569	328 565
Summa kassa och bank		287 569	328 565
Summa omsättningstillgångar		356 085	851 946
Summa tillgångar		87 866 612	89 067 990

Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	63 230 000	63 230 000
Fond för yttre underhåll	6 840 781	5 783 170
Summa bundet eget kapital	70 070 781	69 013 170
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 738 277	-4 766 307
Årets resultat	-342 095	85 641
Summa fritt eget kapital	-6 080 372	-4 680 666
Summa eget kapital	63 990 409	64 332 504
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 357 800
Summa långfristiga skulder	13 357 800	9 154 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 794 000
Leverantörsskulder	Not 20	109 559
Skatteskulder	Not 21	18 640
Övriga skulder	Not 22	13 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	583 145
Summa kortfristiga skulder	10 518 403	15 581 486
Summa eget kapital och skulder	87 866 612	89 067 990

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	242 705	495 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	705 517	705 517
	948 222	1 200 687
Erhållen ränta	4 272	4 469
Erlagd ränta	-593 117	-411 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 377	793 763
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-45 135	151 149
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	102 262	49 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 504	994 809
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-957 500	-860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-957 500	-860 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-540 996	134 809
Likvida medel vid årets början	828 565	693 757
Likvida medel vid årets slut	287 569	828 565

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 342 688	2 129 688
Hyror, lokaler	0	151 581
Hyror, p-platser	106 350	99 350
Hyror, övriga	55 661	52 255
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-213	-290
Vattenavgifter	74 089	64 508
Elavgifter	98 920	117 357
Kabel-tv-avgifter	125 822	96 786
Debiterad fastighetsskatt	6 993	10 148
Övriga ersättningar	8 880	12 705
Summa nettoomsättning	2 819 190	2 734 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	0	118 033
Övriga rörelseintäkter	12 315	480
Försäkringsersättningar	10 389	47 755
Summa övriga rörelseintäkter	22 704	166 268

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-31 389	0
Reparationer	-108 900	-215 687
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-9 320	-9 320
Försäkringspremier	-33 311	-25 624
Kabel- och digital-TV	-154 850	-109 227
Återbäring från Riksbyggen	200	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 125	-4 375
Serviceavtal	-24 552	-35 563
Obligatoriska besiktningar	-30 483	-54 626
Snö- och halkbekämpning	-18 248	-11 319
Drift och förbrukning, övrigt	-33 750	0
Förbrukningsinventarier	-5 407	-493
Vatten	-148 122	-128 476
Fastighetsel	-405 380	-364 003
Uppvärmning	-298 746	-172 330
Sophantering och återvinning	-67 112	-89 384
Förvaltningsarvode drift	-117 614	-99 537
Summa driftskostnader	-1 490 110	-1 318 164

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-181 445	-173 765
IT-kostnader	-17 391	-17 391
Arvode, yrkesrevisorer	-30 875	-22 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 390	-4 746
Kreditupplysningar	-68	-1 122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 443	-7 875
Representation	-1 807	-2 779
Medlems- och föreningsavgifter	-1 596	-1 596
Konsultarvoden	-4 688	0
Bankkostnader	-8 467	-3 561
Summa övriga externa kostnader	-265 169	-235 584

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 300	-111 450
Sociala kostnader	-24 093	-34 471
Summa personalkostnader	-138 393	-145 921

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-695 217	-695 217
Avskrivning Installationer	-10 301	-10 301
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-705 517	-705 517

Not 8 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	1 140
Summa resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	0	1 140

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 063	3 159
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	31
Övriga ränteintäkter	139	139
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 272	3 329

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-588 820	-413 972
Övriga räntekostnader	-252	-26
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-589 072	-413 998

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	83 426 000	83 426 000
Mark	10 500 000	10 500 000
	93 926 000	93 926 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 926 000	93 926 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 909 329	-5 214 113
	-5 909 329	-5 214 113

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-695 217	-695 217
	-695 217	-695 217

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 604 546	-5 909 330
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	76 821 454	77 516 671
Mark	10 500 000	10 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 800 000	53 800 000
Lokaler	932 000	932 000

Totalt taxeringsvärde

	54 732 000	54 732 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 783 000</i>	<i>45 783 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 949 000</i>	<i>8 949 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	154 500	154 500
	154 500	154 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 500	154 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-12 127	-1 826
	-12 127	-1 826
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 301	-10 301
	-10 301	-10 301
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-22 427	-12 127
	-22 427	-12 127
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 427	-12 127
Restvärde enligt plan vid årets slut	132 073	142 373

Not 13 Ägarintressen i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	57 000	57 000
Summa ägarintressen i övriga företag	57 000	57 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	594	0
Kundfordringar	6 238	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 832	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 565	6 370
Summa övriga fordringar	6 565	6 370

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 643	0
Förutbetald renhållning	825	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 154	9 842
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 497	7 169
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 119	17 011

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	0	500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	500 000

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	287 569	328 565
Summa kassa och bank	287 569	328 565

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 151 800	24 109 300
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 004 000	-14 677 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-790 000	-277 500
Långfristig skuld vid årets slut	13 357 800	9 154 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-03-25	6 265 000,00	-6 237 500,00	27 500,00	0,00
SWEDBANK	0,73%	2024-09-28	8 540 300,00	-8 140 300,00	400 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,73%	2025-06-30	9 304 000,00	0,00	150 000,00	9 154 000,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-03-30	0,00	6 237 500,00	330 000,00	5 907 500,00
SWEDBANK	3,18%	2027-06-23	0,00	8 140 300,00	50 000,00	8 090 300,00
Summa			24 109 300,00	0,00	957 500,00	23 151 800,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 790 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 950 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 9 004 000 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 lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	109 559	62 708
Summa leverantörsskulder	109 559	62 708

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	18 640	8 500
Debiterad preliminärskatt	0	10 140
Summa skatteskulder	18 640	18 640

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	13 058	48 508
Övriga skulder	0	720
Summa övriga skulder	13 058	49 228

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 913	35 018
Upplupna räntekostnader	45 023	4 045
Upplupna elkostnader	39 033	36 479
Upplupna vattenavgifter	38 678	34 656
Upplupna värmekostnader	30 097	35 015
Upplupna kostnader för renhållning	12 855	16 364
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	114 300	111 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	885
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	247 246	204 698
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583 145	495 610

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 474 000	32 474 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

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

Malmö

Heidemarie Bengtsson
Ordförande

Therése Remon

Anton Grönvall

Robin Nilsson

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

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Verifikat

Transaktion 09222115557542006277

Dokument

300657 Brf Trädgårdsmästeriet Årsredovisning 240101-
241231

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-03-19 16:12:48 CET (+0100) av Natalie
Andersson (NA)

Färdigställt 2025-03-25 17:45:14 CET (+0100)

Initierare

Natalie Andersson (NA)

Riksbyggen

natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Heidemarie Bengtsson (HB)

heidi.bengtson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HEIDEMARIE BENGTSSON"

Signerade 2025-03-20 06:52:03 CET (+0100)

Anton Grönvall (AG)

anton.gronvall@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Anton Niklas Herman Grönvall"

Signerade 2025-03-20 10:09:38 CET (+0100)

Therése Remon (TR)

nomer_t@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Therése Pauline Remon"

Signerade 2025-03-19 19:57:50 CET (+0100)

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"

Signerade 2025-03-25 17:45:14 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542006277

Robin Nilsson (RN)

Identifierad med svenskt BankID som "Robin Nilsson"

robin.nilsson@riksbyggen.se

Signerade 2025-03-20 11:20:46 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet i Malmö, org.nr. 769623-9370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet i Malmö 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet i Malmö 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verifikat

Transaktion 09222115557542443764

Dokument

300657 Revisionsberättelse 2024 Trädgårdsmästeriet Att
signera

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2025-03-25 10:36:53 CET (+0100) av Natalie
Andersson (NA)

Färdigställt 2025-03-25 17:44:40 CET (+0100)

Initierare

Natalie Andersson (NA)

Riksbyggen

natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"

Signerade 2025-03-25 17:44:40 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



