Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2016-09-01 – 2017-08-31

RBF Malmöhus 22
Org nr: 746000-9942



Dagordning vid ordinarie årsstämma

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
i) Framläggande av revisorernas berättelse
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
k) Beslut om resultatdisposition
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....3
Resultaträkning....8
Balansräkning....9
Noter....11

Bilagor
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 992 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -573tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 593 tkr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
64	128	308	90			590

Antal garage:	Antal P-platser:		
287	473		

Total tomtarea:	87 333 m²
Total bostadsarea:	44 250 m²
Varav hyresrätter:	0 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Mark & Miljö Projekt AB	Trädgårdsskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV
SKT	Passagesystem, service
Envac	Sopsugsanläggning
Security Assistance	Bevakning av område, hus, p-platser & garage
Inspecta	Hissar besiktning
Hiss i Skåne	Hissar service
G4S	Förebyggande brandservice
Malmö Stad	Belysning
Effekta	Nödljus
VFB	Ventilation, service
Anticimex	Skadedjur m.m.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 513 tkr och planerat underhåll för 7 304 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 385 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 10 348 Tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	459
Installationer	1 293
Huskropp utvändigt	5 229
Markytor	169
Garage och p-platser	155

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Larsson	Ordförande		2019
Anders Kristiansson	Vice ordförande		2019
Camilla Ljungdell	Sekreterare		2018
Otto Walter	Ledamot		2018
Cecilia Frank	Ledamot		2019
Christoffer Höghjelm	Ledamot		2018
Daniel Christensson	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Hansson		2018
Hans-Åke Tomasson		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young AB Ulf Adelstam	Föreningsvald revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Roland Löwegren	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Magnus Andersson	Sammankallande
Ronny Hafström	

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.

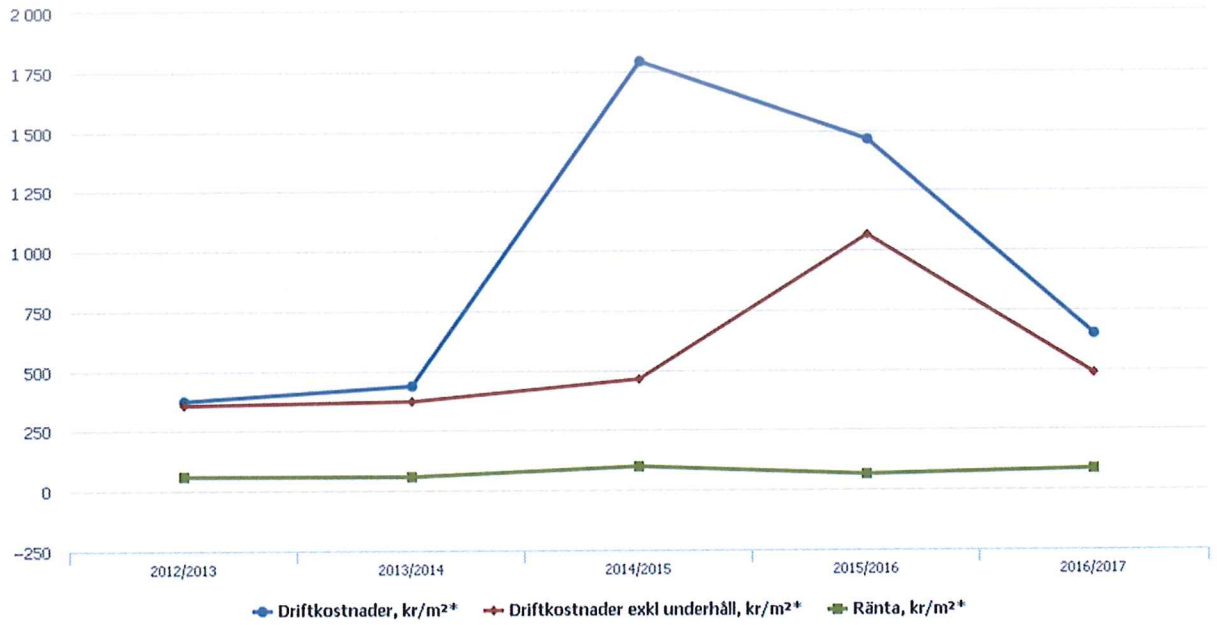
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 741.Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 748. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4% från och med 2018-01-01. Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m^2/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 67 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 97 st).

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	38 172	37 154	35 892	33 746	32 037
Årets resultat	-7 565	-43 601	-58 461	2 418	4 276
Resultat före avskrivningar	-573	36 685	-54 927	5 934	7 277
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	--10 922	-42 310	-60 552	1 283	3 174
Avsättning till underhållsfond kr/m²	232	126	126	104	92
Balansomslutning	152 136	151 618	166 751	108 947	93 507
Soliditet %*	16	-11	16	23	24
Likviditet %	177	41	260	391	149
Avgifts- och hyresbortfall %	0	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	678	654	624	593	572
Bränsletillägg, kr/m²	129	129	129	129	128
Driftkostnader, kr/m²*	649	1 463	1 791	436	374
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	485	1 064	462	371	356
Ränta, kr/m²*	85	64	98	57	59
Underhållsfond, kr/m²	0	0	0	472	438
Lån, kr/m²	3 843	3 264	3 028	1 768	1 481

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 495 874	58 000	57 000 000	0	-32 763 523	43 601 125
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-43 601 125	43 601 125
Reservering underhållsfond				10 348 325	-10 348 325	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 304 269	7 304 269	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-3 000 000		3 000 000	
Årets resultat						-7 565 491
Vid årets slut	2 495 874	58 000	54 000 000	3 044 056	-76 408 704	-7 565 491

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-73 364 648
Årets resultat	-7 565 491
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-10 348 325
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 304 269
Summa	**-83 974 195**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**-83 974 195**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	38 171 644	37 153 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 009 035	1 537 594
Summa rörelseintäkter		39 180 679	38 691 472
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-28 919 741	-65 469 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 384 594	-6 345 966
Personalkostnader	Not 6	-739 976	-805 238
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 992 201	-6 916 123
Summa rörelsekostnader		-43 036 511	-79 537 168
RÖRELSERESULTAT		-3 854 832	-40 845 696
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	81 420	81 420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 672	13 742
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-3 801 750	-2 850 591
Summa finansiella poster		-3 709 658	-2 755 429
Resultat efter finansiella poster		-7 565 491	-43 601 125
Årets resultat		-7 565 491	-43 601 125

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	125 832 153	132 172 380
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	994 328	1 265 912
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	6 327 040	6 327 040
Summa materiella anläggningstillgångar		133 153 521	139 765 332
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	885 000	885 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		885 000	885 000
Summa anläggningstillgångar		134 038 521	140 650 332
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	441 725	277 084
Övriga fordringar	Not 16	59 139	15 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 325 496	1 812 345
Summa kortfristiga fordringar		1 826 360	2 104 941
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	16 270 757	8 862 356
Summa kassa och bank		16 270 757	8 862 356
Summa omsättningstillgångar		18 097 116	10 967 297
SUMMA TILLGÅNGAR		152 135 637	151 617 629

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 553 874	2 553 874
Uppskrivningsfond		54 000 000	57 000 000
Fond för yttre underhåll		3 044 056	0
Summa bundet eget kapital		59 597 930	59 553 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-76 408 704	-32 763 523
Årets resultat		-7 565 491	-43 601 125
Summa fritt eget kapital		-83 974 195	-76 364 648
Summa eget kapital		-24 376 265	-16 810 774
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	166 160 363	141 477 755
Summa långfristiga skulder		166 160 363	141 477 755
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 017 392	4 617 392
Leverantörskulder		295 306	18 372 847
Skatteskulder		52 670	24 940
Övriga skulder	Not 21	507 698	523 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	4 478 473	3 411 685
Summa kortfristiga skulder		10 351 539	26 950 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 135 637	151 617 629

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	63	2034
Standardförbättringar, fibernät	Linjär	22	2029
Standardförbättringar, postboxar, entréer	Linjär	20	2027
Standardförbättringar, utemiljö, markarbete	Linjär	40	2048
Standardförbättringar, passage	Linjär	30	2038
Standardförbättringar, överbyggnad garage	Linjär	20	2028
Standardförbättringar, anslutning intern info	Linjär	10	2019
Standardförbättringar, EB-metoden	Linjär	10	2020
Standardförbättringar, vattenstammar	Linjär	50	2061
Standarförbättringar, porttelefoni	Linjär	10	2021
Standardförbättringar, avluftare Elysator 30	Linjär	5	2020
Standardförbättringar, överbyggnad garage	Linjär	5	2020
Standardförbättringar, värmepump, växlare	Linjär	25	2040
Installation av övervakningssystem	Linjär	5	2018
Installation av gemensam el	Linjär	5	2018
Installation Aptus läsare i miljöhus	Linjär	5	2018
Inventarier	Linjär	5	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	30 010 139	28 943 442
Hyror, lokaler	186 739	203 750
Hyror, garage	682 840	677 865
Hyror, p-platser	299 097	329 471
Hyror, övriga	159 212	158 444
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-99 808	-110 034
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-32 887	-9 977
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 376	-36 318
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	-7 032	0
Rabatter	0	-100
Bränsleavgifter, bostäder	5 701 163	5 698 654
Elavgifter	1 302 556	1 298 681
Summa nettoomsättning	38 171 644	37 153 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Övriga avgifter	19 971	8 634
Övriga ersättningar	31 587	27 052
Fakturerade kostnader	165 472	199 358
Övriga sidointäkter	4 487	21 830
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	65	102
Återvunna fordringar	0	831
Övriga rörelseintäkter	180 627	1 146 665
Försäkringsersättningar	606 826	133 122
Summa övriga rörelseintäkter	1 009 035	1 537 594

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-7 304 269	-17 835 458
Reparationer	-4 512 794	-31 925 595
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-805 840	-778 111
Tomträttsavgäld	-1 593 400	-1 593 400
Försäkringspremier	-396 514	-345 797
Kabel- och digital-TV	-256 230	-255 079
Återbäring från Riksbyggen	81 900	87 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-44 773	-50 221
Serviceavtal	-57 039	0
Sotning	0	-18 916
Obligatoriska besiktningar	-609 574	-523 723
Bevakningskostnader	-203 197	-248 031
Snö- och halkbekämpning	-192 070	-225 221
Statuskontroll	-46 900	0
Drift och förbrukning, övrigt	-1 110	-828
Förbrukningsmaterial	-565 760	-423 876
Fordons- och maskinkostnader	-8 190	-459
Vatten	-1 575 372	-1 535 417
Fastighetsel	-3 275 447	-2 959 762
Uppvärmning	-4 501 308	-4 585 001
Sophantering och återvinning	-648 064	-696 307
Förvaltningsarvode drift	-2 403 790	-1 556 339
Summa driftkostnader	-28 919 741	-65 469 841

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Fritidsmedel	0	-176
Förvaltningsarvode administration	-5 476 811	-5 823 718
Lokalkostnader	-4 500	-16 700
Resekostnader	-2 391	0
IT-kostnader	-32 535	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 725	-19 327
Övriga förvaltningskostnader	-3 477	-27 574
Kreditupplysningar	-51 557	-72 235
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 592	0
Representation	-38 338	-15 952
Kontorsmateriel	-49 434	-72 937
Telefon och porto	-24 090	-25 445
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	-835
Medlems- och föreningsavgifter	-33 040	-24 780
Konsultarvoden	-8 613	0
Bankkostnader	-5 235	-1 395
Advokat och rättegångskostnader	-346 941	-74 769
Övriga externa kostnader	-257 289	-170 124
Summa övriga externa kostnader	-6 384 594	-6 345 966

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Styrelsearvoden	-53 000	-51 000
Sammanträdesarvoden	-59 959	-60 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-464 340	-512 926
Övriga kostnadsersättningar	-1 048	-1 156
Övriga personalkostnader	-7 800	-15 900
Sociala kostnader	-153 829	-163 531
Summa personalkostnader	-739 976	-805 238

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 121 521	-1 121 521
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 153 616	-2 153 616
Avskrivning Byggnadsinventarier	-3 000 000	-3 000 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 187	-19 187
Avskrivning Installationer	-697 877	-621 799
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 992 201	-6 916 123

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	81 420	81 420
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	81 420	81 420

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 665
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10 575	9 687
Övriga ränteintäkter	97	390
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 672	13 742

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 685 860	-2 172 655
Övriga räntekostnader	-324	-251
Övriga finansiella kostnader	-115 566	-677 685
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 801 750	-2 850 591

4

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 392 514	44 392 514
Värdhöjande åtgärder	107 141 145	104 943 245
Anslutningsavgifter	55 211	55 211
	151 588 870	149 390 970
Årets anskaffningar		
Värdehöjandeåtgärder	0	2 197 900
	0	2 197 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	151 588 870	151 588 870
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 205 137	-23 083 616
Värdehöjande åtgärder	-52 172 706	-49 959 521
Anslutningsavgifter	-38 647	-33 126
	- 76 416 490	- 73 076 263
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 121 521	-1 121 521
Årets avskrivning Värdehöjandeåtgärder	-2 213 185	-2 213 185
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-5 521	-5 521
	- 3 340 227	- 3 340 227
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 79 756 717	- 76 416 490
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	60 000 000	60 000 000
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 000 000	-0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 000 000	-3 000 000
	54 000 000	57 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 832 153	132 172 380
Varav		
Byggnader	76 065 856	77 187 377
Värdehöjande åtgärder	52 755 254	54 968 439
Anslutningsavgifter	11 043	16 564

4

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	300 984	279 984
Installationer	2 783 544	2 577 709
Elbil	42 000	
	3 126 528	2 857 693
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	21 000
Installationer	380 390	205 835
Elbil	0	42 000
	380 39 0	268 835
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 506 918	3 126 528
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-264 423	-253 636
Installationer	-1587 793	-1 031 084
Elbil	-8400	
	-1 860 616	- 1 284 720
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 787	-10 787
Installationer	-632787	-556 709
Elbil	-8400	-8 400
	-651 974	- 575 896
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-275 210	-264 423
Installationer	-2 220 580	-1 587 793
Elbil	-16 800	-8 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 512 590	- 1 860 616
Restvärde enligt plan		
Maskiner och inventarier	25 774	36 561
Installationer	943 354	1 195 751
Bilar och andra transportmedel	25 200	33 600
	994 328	1 265 912

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början	6 327 040	6 327 040
Vid årets slut	**6 327 040**	**6 327 040**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar	885 000	885 000
Summa andra långfristiga fordringar	885 000	885 000

**1770 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen från och med fg verksamhets år. 2015-08-31 hade föreningen 590 st.*

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	243 174	199 616
Kundfordringar	198 551	77 468
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	441 725	277 084

Not 16 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	43 530	0
Skattekonto	15 609	15 512
Summa övriga fordringar	59 139	15 512

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna hyresintäkter	188 258	369 682
Förutbetalda försäkringspremier	137 231	122 051
Förutbetalda driftkostnader	0	166 228
Förutbetalt förvaltningsarvode	446 041	601 458
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 399	21 259
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 433	534
Förutbetald tomträttsavgäld	531 133	531 133
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 325 496	1 812 345

Not 18 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	654	1 648
Bankmedel	6 917	13 832
Transaktionskonto	16 263 186	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	8 846 876
Summa kassa och bank	16 270 757	8 862 356

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	171 177 755	146 095 147
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 017 392	-4 617 392
Långfristig skuld vid årets slut	166 160 363	141 477 755

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	3,75 %	2018-09-25	11 131 500,00	0,00	246 000,00	10 885 500,00
SWEDBANK	1,39 %	2019-10-25	14 850 000,00	0,00	200 000,00	14 650 000,00
SWEDBANK	0,94%	2020-06-17	11 121 828,00	0,00	200 000,00	10 921 828,00
SWEDBANK	2,20%	2021-06-23	19 600 000,00	0,00	400 000,00	19 200 000,00
SWEDBANK	1,58%	2022-04-25	15 360 000,00	0,00	320 000,00	15 040 000,00
SWEDBANK	2,62%	2022-09-23	19 300 000,00	0,00	400 000,00	18 900 000,00
SWEDBANK	4,13%	2023-06-27	11 281 766,00	0,00	1 000 000,00	10 281 766,00
SWEDBANK	3,62%	2024-02-23	10 050 053,00	0,00	1 251 392,00	8 798 661,00
SWEDBANK	2,19%	2024-12-18	19 400 000,00	0,00	400 000,00	19 000 000,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	0,00	15 000 000,00	150 000,00	14 850 000,00
SWEDBANK	2,12%	2026-10-23	0,00	15 000 000,00	150 000,00	14 850 000,00
SWEDBANK	2,50%	2027-04-23	14 000 000,00	0,00	200 000,00	13 800 000,00
Summa			**146 095 147,00**	**30 000 000,00**	**4 917 392,00**	**171 177 755,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 017 392 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 017 392 kr årligen.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	5 017 392	4 617 392
Summa övriga skulder till kreditinstitut	5 017 392	4 617 392

Not 21 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	436 173	468 205
Mottagna depositioner	24 696	23 946
Skuld sociala avgifter och skatter	14 282	31 421
Avräkning hyror och avgifter	16 230	212
Clearing	16 317	0
Summa övriga skulder	507 698	523 784

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 571
Upplupna räntekostnader	287 844	301 491
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 322
Upplupna elkostnader	292 058	185 075
Upplupna värmekostnader	76 943	92 957
Upplupna kostnader för renhållning	16 423	0
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 150
Upplupna styrelsearvoden	0	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	955 585	9 798
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 830 620	2 796 321
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 478 473	3 411 685

Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	175 750 100	170 180 100

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 16 januari 2018
Ort och datum

Rolf Larsson

Anders Kristensson

Camilla Ljungdell

Otto Walter

Cecilia Frank

Christoffer Höghjelm

Daniel Christensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/1 2018

Ernst & Young

Thomas Swensson
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 22, org. nr: 746000-9942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 22 för år 2016-09-01 - 2017-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 22 för räkenskapsår 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 18 januari 2018

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE
verksamhetsåret 1 september 2016 till 31 augusti 2017

Ekonomin:

- Ekonomin i föreningen är fortsatt god även då vi lånat ca 110 milj för byggprojektet där sanering av PCB och asbest är en stor kostnad.
- Ärendet fortgår juridiskt gällande fasadrenoveringen av våra fyra höghus som utfördes år 2000-2001, ärendet kommer tas upp i Tingsrätten januari-februari 2018.
- Elsäkerhet och statuskontroll är viktigt för både medlem och förening, det gäller först säkerhet men också ekonomiskt då förebyggande åtgärder upptäckts i tid.
- Kostnader för drift stiger årligen något styrelsen inte kan påverka.
- Kostnader för underhåll tittar styrelsen på där det delvis går att påverka
- Styrelsen har tagit beslut att höja grundavgiften med 4% från den 1 januari 2018.

Händelser som är utförda under verksamhetsåret:

- Ny takpapp på alla 15 låghus, arbetet avslutades augusti 2017.
- Elsäkerhet och statuskontroll pågår löpande i området sedan 15 september 2016.
- Målning + ny belysning i undercentraler för låghus utfördes under hösten 2016.
- Målning av vindar i höghus + byte av massiv dörr utfördes under hösten 2016,
- Besiktning av lekplatser är utförda.
- Prover är tagna i området + markprover på PCB, avvaktar provsvar.
- Byte av värmeväxlare för låghus i två undercentraler utfördes under augusti 2016.
- Det stora byggprojektet, återstår många åtgärder innan projektet kan avslutas.

Viktiga händelser kommande verksamhetsår:

- Status och Elsäkerhetskontroll fortgår löpande.
- Underhållsspolning av avlopp på 590 lägenheter, köksstick, badrumsstick, gästtoalettsstick påbörjas under november 2017.
- Projekt pågår om nya miljöhus där två för höghusen ska vara klara under 2018.
- Ny bredbandsuppkoppling på 1000/1000 Mbit/s uppstart den 2 oktober 2017.
- Åtgärder av lekplatser samt byte av bakbar sand utförs efter ett klartecken från Miljöförvaltningen gällande PCB.
- Det stora byggprojektet pågår, återstår många åtgärder innan ett avslut.

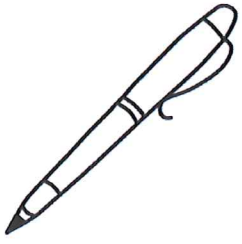
Miljön:

- Styrelsen fortsätter som tidigare att arbeta aktivt för att minska energikostnader.
  Styrelsens vision för vår bostadsrättsförening är att vara en förening med långsiktigt tänkande där vi tillsammans med boende har miljön i fokus. Miljövänliga beslut är inte bara moraliskt viktiga utan även ekonomiskt. Att göra förändringar som både är miljövänliga och energibesparande gagnar vår ekonomi lika mycket som miljön.
  Du som enskild medlem kan hjälpa till vilket positivt påverkar miljön och föreningens kostnader, det vill säga dina kostnader.

Fritidskommittén:

- Fritidskommitténs verksamheter fortsätter. Boule, Dart, Träffpunkten, Styrketräningslokalen används flitigt av våra medlemmar vilket är positivt.

Styrelsen tackar medlemmarna för förtroendet som visats oss under detta verksamhetsår.
Styrelsen tackar också er medlemmar för er uthållighet gällande byggprojektet och ser framemot fortsatt gott samarbete.



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 obegränsadtid. 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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Malmöhus 22

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 22 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet