

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen BRF Malmöhus 22  
Org nr: 746000-9942





---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

Stämmans avslutade





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys .....     | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 22 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 599 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 16 127 tkr. 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 & Kvartettsgatan 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

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 64    |
| 2 rum och kök | 128   |
| 3 rum och kök | 308   |
| 4 rum och kök | 90    |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage    | 287   |
| Antal p-platser | 473   |

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 87 333 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 51 129 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 371 999 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 371 999 000 kr        |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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:** 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 2 832 tkr och planerat underhåll för 3 796 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 10 174 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 230 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 10 059 tkr (227 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning          | Belopp |
|----------------------|--------|
| Lokaler              | 72     |
| Gemensamma utrymmen  | 776    |
| Installationer       | 1 948  |
| Huskropp utvändigt   | 120    |
| Markytor             | 823    |
| Garage och p-platser | 57     |

4



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Rolf Larsson         | Ordförande      | 2021                           |
| Anders Kristiansson  | Vice ordförande | 2021                           |
| Cecilia Frank        | Sekreterare     | 2021                           |
| Hans-Åke Tomasson    | Ledamot         | 2020                           |
| Christoffer Höghjelm | Ledamot         | 2020                           |
| Bo Hansson           | Ledamot         | 2020                           |
| Hanna Souresafil     | Ledamot         | Utsedd av Riksbyggen           |

| Styrelsesuppleanter                    | Uppdrag   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Otto Walter                            | Suppleant | 2020                           |
| Tina Hansson (avgått i september 2019) | Suppleant | 2020                           |
| Kristina Quist                         | Suppleant | Utsedd av Riksbyggen           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Ulf Adelstam        | Förtroendevald revisor | 2020                           |
| Ernst & Young AB    | Auktoriserad revisor   | 2020                           |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Roland Löwegren     | 2020                           |

| Valberedning   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------|--------------------------------|
| Ronny Hafström | 2020                           |
| Hans Lemström  | 2020                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen enligt ett förlikningsavtal som träffades 17 januari 2019 mottagit skadestånd från Morneon Fasad AB på 10 miljoner av totalt 12,7 miljoner för brister i utförandet av fasadarbete. Resterande 2,7 miljoner betalas ut 2019-12-31 enligt plan.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 744 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 73 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 72 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 745 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

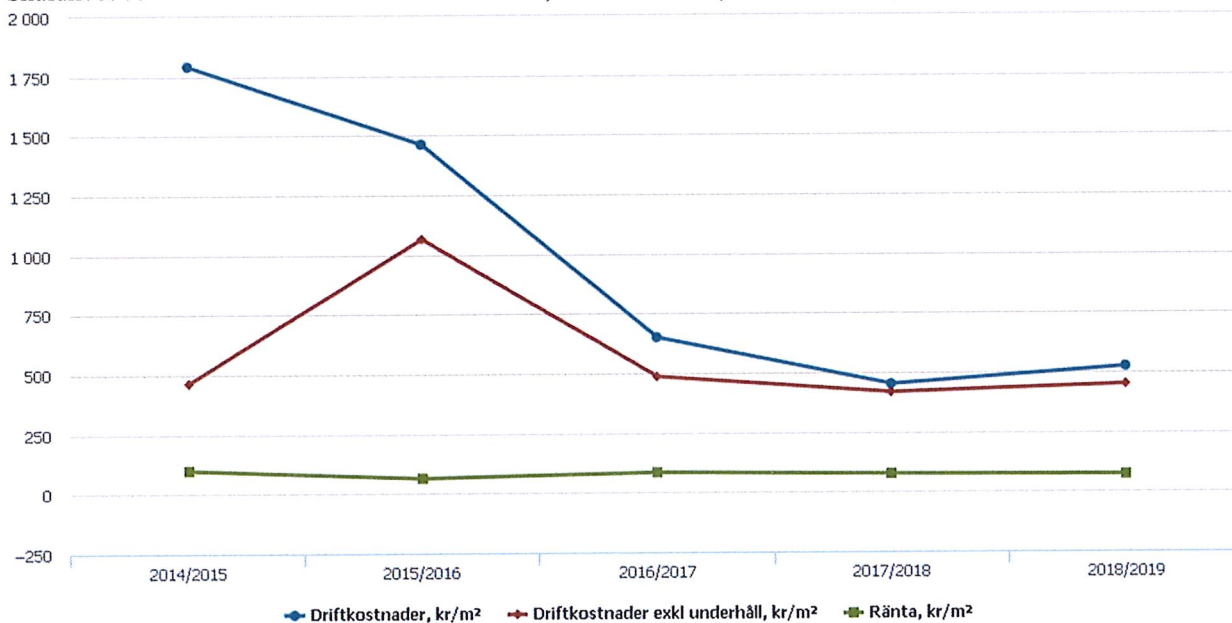
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 731 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 65 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 53 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 40 911    | 38 890    | 38 172    | 37 154    | 35 892    |
| Årets resultat                                                                      | 9 528     | -1 002    | -7 564    | -43 601   | -58 461   |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 16 127    | 6 011     | -572      | 36 685    | -54 927   |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 6 068     | -4 048    | -6 197    | -42 310   | -60 552   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 197       | 197       | 126       | 126       | 126       |
| Balansomslutning                                                                    | 160 569   | 145 794   | 152 137   | 151 618   | 166 751   |
| Soliditet %                                                                         | -10       | -17       | 16        | -11       | 16        |
| Likviditet %                                                                        | 303       | 187       | 177       | 41        | 260       |
| Avgifts- och hyresbortfall %                                                        | 0         | 1         | 0         | 1         | 1         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 731       | 703       | 678       | 654       | 624       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 129       | 129       | 129       | 129       | 129       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 523       | 451       | 649       | 1 463     | 1 791     |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 449       | 417       | 485       | 1 064     | 462       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 73        | 77        | 85        | 64        | 98        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 122       | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 3 348     | 3 250     | 3 843     | 3 264     | 3 028     |
| Skuldkvot %                                                                         | 3,12      | 4,09      | 4,37      | 0,00      | 0,00      |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

A

## 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              | 51 000 000         | 0               | -77 930 139         | -1 001 745     |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                 | -1 001 745          | 1 001 745      |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 10 059 000      | -10 059 000         |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -3 796 286      | 3 796 286           |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                    |                 |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | -3 000 000         |                 | 3 000 000           |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                 |                     | 9 528 248      |
| Vid årets slut                                    | 2 495 874       | 58 000              | 48 000 000         | 6 262 714       | -82 194 598         | 9 528 248      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -75 931 884        |
| Årets resultat                          | 9 528 248          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -10 059 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 796 286          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-72 666 350</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 72 666 350**

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

7

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 40 911 359               | 38 890 272               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 13 985 551               | 1 750 788                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>54 896 910</b>        | <b>40 641 060</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -26 756 347              | -23 083 690              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -7 667 690               | -6 830 783               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -680 158                 | -889 460                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -6 598 532               | -7 012 573               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-41 702 728</b>       | <b>-37 816 506</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>13 194 182</b>        | <b>2 824 554</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 84 960                   | 84 960                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 9 024                    | 5 327                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -3 759 918               | -3 916 586               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-3 665 934</b>        | <b>-3 826 299</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>9 528 248</b>         | <b>-1 001 745</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>9 528 248</b>         | <b>-1 001 745</b>        |

7

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 113 151 699        | 119 491 926        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 686 245            | 417 857            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 13 | 14 801 898         | 6 327 040          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>128 639 842</b> | <b>126 236 823</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 14 | 885 000            | 885 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>885 000</b>     | <b>885 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>129 537 442</b> | <b>127 153 610</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 15 | 470 219            | 693 231            |
| Övriga fordringar                              | Not 16 | 15 609             | 15 609             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 17 | 3 978 810          | 1 200 014          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>4 464 638</b>   | <b>1 908 855</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 26 567 251         | 16 731 293         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>26 567 251</b>  | <b>16 731 293</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>31 031 889</b>  | <b>18 640 148</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>160 569 331</b> | <b>145 793 758</b> |

4



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 553 874          | 2 553 874          |
| Uppskrivningsfond                            |        | 48 000 000         | 51 000 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 262 714          | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>56 816 588</b>  | <b>53 553 874</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -82 194 598        | -77 930 139        |
| Årets resultat                               |        | 9 528 248          | -1 001 745         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-72 666 350</b> | <b>-78 931 884</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-15 849 762</b> | <b>-25 378 010</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 166 187 079        | 161 204 471        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>166 187 079</b> | <b>161 204 471</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 5 017 392          | 4 955 892          |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 693 619            | 155 234            |
| Skatteskulder                                |        | 73 589             | 65 650             |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 444 199            | 541 750            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 4 003 216          | 4 248 771          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>10 232 014</b>  | <b>9 967 297</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>160 569 331</b> | <b>145 793 758</b> |

7

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2019-08-31         | 2018-08-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                    |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 9 528 248          | -1 001 745        |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                    |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 6 598 532          | 7 012 573         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>16 126 780</b>  | <b>6 010 828</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                    |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -2 555 784         | -82 495           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 203 217            | -322 742          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>13 774 214</b>  | <b>5 605 590</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                    |                   |
| Investeringar i inventarier                                                         | - 507 506          | - 127 662         |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | -8 474 858         | 0                 |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>- 8 982 364</b> | <b>- 127 662</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                    |                   |
| Förändring av skuld                                                                 | 5 044 108          | -5 017 392        |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                                | 0                  | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>5 044 108</b>   | <b>-5 017 392</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>9 835 958</b>   | <b>460 536</b>    |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>16 731 293</b>  | <b>16 270 757</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>26 567 251</b>  | <b>16 731 293</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>                                                 |                    |                   |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                    |                   |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>                                            | <b>0</b>           | <b>0</b>          |

A

# 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

| Anläggningstillgångar                         | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                                     | Linjär              | 63       |
| Standardförbättringar, Fibernät               | Linjär              | 22       |
| Standardförbättringar, postboxar, entréer     | Linjär              | 20       |
| Standardförbättringar, utemiljö, markarbete   | Linjär              | 40       |
| Standardförbättringar, passage                | Linjär              | 30       |
| Standardförbättringar, överbyggnad garage     | Linjär              | 20       |
| Standardförbättringar, anslutning intern info | Linjär              | 10       |
| Standardförbättringar, EB-metoden             | Linjär              | 10       |
| Standardförbättringar, vattenstammar          | Linjär              | 50       |
| Standardförbättringar, porttelefoni           | Linjär              | 10       |
| Standardförbättringar, avluftare Elysator 30  | Linjär              | 5        |
| Standardförbättringar, överbyggnad garage     | Linjär              | 5        |
| Standardförbättringar, värmepump, växlare     | Linjär              | 25       |
| Installation av övervakningssystem            | Linjär              | 5        |
| Installation av gemensam el                   | Linjär              | 5        |
| Installation Aptus läsare i miljöhus          | Linjär              | 5        |
| Inventarier                                   | Linjär              | 5        |
| Installation av kameror                       | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 32 339 305               | 31 096 857               |
| Hyror, bostäder                       | -13 601                  | 0                        |
| Hyror, lokaler                        | 395 295                  | 186 302                  |
| Hyror, garage                         | 677 875                  | 678 368                  |
| Hyror, p-platser                      | 280 159                  | 283 046                  |
| Hyror, övriga                         | 242 842                  | 206 840                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -57 436                  | -102 769                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -26 372                  | -35 623                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -7 270                   | -15 898                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt    | -84 888                  | -65 968                  |
| Rabatter                              | 0                        | -2 038                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 5 699 890                | 5 700 234                |
| Elavgifter                            | 1 465 345                | 960 896                  |
| Debiterad fastighetsskatt             | 215                      | 25                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>40 911 359</b>        | <b>38 890 272</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bredbandsavgifter                      | 645 045                  | 467 379                  |
| Övriga avgifter                        | 28 215                   | 13 340                   |
| Övriga ersättningar                    | 107 805                  | 104 063                  |
| Fakturerade kostnader                  | 77 512                   | 23 403                   |
| Övriga sidointäkter                    | 0                        | 8 306                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 11                       | 15                       |
| Återvunna fordringar                   | 295                      | 0                        |
| Erhållna skadestånd*                   | 12 700 000               | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 241 057                  | 533 241                  |
| Försäkringsersättningar                | 185 610                  | 601 041                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>13 985 551</b>        | <b>1 750 788</b>         |

- Avser förlikning med Morneon Fasad AB

7

#### Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -3 796 286               | -1 772 558               |
| Reparationer*                        | -2 832 364               | -4 330 915               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -849 210                 | -818 821                 |
| Tomträttsavgäld                      | -1 593 400               | -1 593 400               |
| Arrendeavgifter                      | -202                     | 0                        |
| Vägavgifter                          | -4 612                   | 0                        |
| Försäkringspremier                   | -474 812                 | -425 418                 |
| Kabel- och digital-TV                | -1 910 351               | -260 653                 |
| Pcb/Radonsanering                    | -992 082                 | 0                        |
| Återbäring från Riksbyggen           | 59 900                   | 61 625                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -179 182                 | -46 474                  |
| Serviceavtal                         | -149 150                 | -484 248                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -15 648                  | -9 539                   |
| Bevakningskostnader                  | -343 801                 | -230 004                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -190 535                 | -272 298                 |
| Statuskontroll                       | -35 706                  | -24 284                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -9 265                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -253 689                 | -149 061                 |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 643                   | -25 255                  |
| Frakter och transporter              | -65                      | 0                        |
| Vatten                               | -1 576 612               | -1 608 996               |
| Fastighetsel                         | -3 521 278               | -3 241 587               |
| Uppvärmning                          | -4 514 021               | -4 627 947               |
| Sophantering och återvinning         | -1 097 317               | -574 770                 |
| Förvaltningsarvode drift**           | -2 475 016               | -2 649 088               |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-26 756 347</b>       | <b>-23 083 690</b>       |

\*Av föreningens reparationskostnader avser 369 tkr vattenskador och 139 tkr skadegörelse.

\*\*Förvaltningsarvode drift avser fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städ.

7



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2018-09-01<br/>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01<br/>2018-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -5 606 590                       | -5 577 563                       |
| Lokalkostnader                             | 0                                | -2 500                           |
| Hyra inventarier & verktyg                 | -2 934                           | 0                                |
| Resekostnader                              | -4 973                           | -6 253                           |
| IT-kostnader                               | -6 255                           | -2 535                           |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -17 975                          | -17 050                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -74 205                          | -6 250                           |
| Kreditupplysningar                         | -92 629                          | -900                             |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -100 504                         | -98 012                          |
| Representation                             | -85 170                          | -53 211                          |
| Kontorsmateriel                            | -10 712                          | -34 542                          |
| Telefon och porto                          | -28 334                          | -34 064                          |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -42 344                          | 0                                |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -24 780                          | -24 780                          |
| Konsultarvoden                             | -168 899                         | -191 023                         |
| Bankkostnader                              | -5 699                           | -5 281                           |
| Advokat och rättegångskostnader            | -1 352 926                       | -722 635                         |
| Övriga externa kostnader                   | -42 762                          | -54 184                          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-7 667 690</b>                | <b>-6 830 783</b>                |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2018-09-01<br/>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01<br/>2018-08-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -71 500                          | -70 000                          |
| Sammanträdesarvoden                                   | -83 006                          | -83 748                          |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -352 275                         | -499 633                         |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -935                             | -13 034                          |
| Övriga personalkostnader                              | -34 959                          | -40 200                          |
| Sociala kostnader                                     | -137 484                         | -182 845                         |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-680 158</b>                  | <b>-889 460</b>                  |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2018-09-01<br/>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01<br/>2018-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 121 521                       | -1 121 521                       |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                              | -2 218 706                       | -2 153 616                       |
| Avskrivning Byggnad uppskrivning                               | -3 000 000                       | -3 000 000                       |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -19 187                          | -19 187                          |
| Avskrivning Installationer                                     | -239 118                         | -718 249                         |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-6 598 532</b>                | <b>-7 012 573</b>                |



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 84 960                   | 84 960                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>84 960</b>            | <b>84 960</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 0                        | 60                       |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 9 074                    | 5 267                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | -49                      | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>9 024</b>             | <b>5 327</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -3 750 404               | -3 915 826               |
| Övriga räntekostnader                                   | -919                     | -760                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | -8 595                   | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-3 759 918</b>        | <b>-3 916 586</b>        |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                             | 2019-08-31          | 2018-08-31          |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                     |                     |                     |
| Byggnader                                                   | 44 392 514          | 44 392 514          |
| Värdehöjande åtgärder/Standarförbättringar                  | 107 141 145         | 107 141 145         |
| Anslutningsavgifter                                         | 55 211              | 55 211              |
|                                                             | <b>151 588 870</b>  | <b>151 588 870</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                                  |                     |                     |
| Värdehöjandeåtgärd/Standarförbättringar                     | 0                   | 0                   |
|                                                             | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>               | <b>151 588 870</b>  | <b>151 588 870</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                     |                     |
| <b>Vid årets början</b>                                     |                     |                     |
| Byggnader                                                   | -26 448 179         | -25 326 658         |
| Värdehöjande åtgärd/Standarförbättringar                    | -56 604 597         | -54 391 412         |
| Anslutningsavgifter                                         | -44 168             | -44 168             |
|                                                             | <b>- 83 096 944</b> | <b>- 79 762 238</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                  |                     |                     |
| Årets avskrivning byggnader                                 | -1 121 521          | -1 121 521          |
| Årets avskrivning Värdehöjandeåtgärder/Standarförbättringar | -2 213 185          | -2 213 185          |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                       | -5 521              | -5 521              |
|                                                             | <b>- 3 340 227</b>  | <b>- 3 340 227</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>      | <b>- 86 437 171</b> | <b>- 83 102 465</b> |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>                 |                     |                     |
| Ingående uppskrivningar                                     | 60 000 000          | 60 000 000          |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp                    | -3 000 000          | -3 000 000          |
| Ingående nedskrivningar                                     | -9 000 000          | -6 000 000          |
|                                                             | <b>48 000 000</b>   | <b>51 000 000</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                 | <b>113 151 699</b>  | <b>119 491 926</b>  |
| <b>Varav</b>                                                |                     |                     |
| Byggnader                                                   | 64 822 814          | 68 944 335          |
| Värdehöjande åtgärder/Standarförbättringar                  | 48 323 363          | 50 536 548          |
| Anslutningsavgifter                                         | 5 522               | 11 043              |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                     |                     |
| Bostäder                                                    | 369 000 000         | 369 000 000         |
| Lokaler                                                     | 2 999 000           | 2 999 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>371 999 000</b>  | <b>371 999 000</b>  |
| varav byggnader                                             | 272 809 000         | 272 809 000         |
| varav mark                                                  | 99 190 000          | 99 190 000          |

A

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Maskiner och inventarier                               | 300 984            | 300 984            |
| Installationer                                         | 3 291 596          | 3 163 934          |
| Elbil                                                  | 42 000             | 42 000             |
|                                                        | <b>3 634 580</b>   | <b>3 506 918</b>   |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Installationer                                         | 507 506            | 127 662            |
|                                                        | <b>507 506</b>     | <b>127 662</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>4 142 086</b>   | <b>3 634 580</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Maskiner och inventarier                               | -285 997           | -275 210           |
| Installationer                                         | -2 873 739         | -2 220 580         |
| El bil                                                 | -25 200            | -16 800            |
|                                                        | <b>- 3 184 936</b> | <b>- 2 512 590</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Maskiner och inventarier                               | -10 787            | -10 787            |
| Installationer                                         | -239 118           | -653 159           |
| Elbil                                                  | -8 400             | -8 400             |
|                                                        | <b>- 258 305</b>   | <b>- 672 346</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                    |                    |
| Maskiner och inventarier                               | -285 997           | -285 997           |
| Installationer                                         | -2 853 367         | -2 873 739         |
| Elbil                                                  | -16 800            | -25 200            |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 3 443 241</b> | <b>- 3 184 936</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>707 245</b>     | <b>449 644</b>     |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Maskiner och inventarier                               | 4 200              | 14 987             |
| Installationer                                         | 686 245            | 417 857            |
| Bilar och andra transportmedel                         | 16 800             | 16 800             |

4

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                        | 2019-08-31        | 2018-08-31       |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Vid årets början                       | 6 327 040         | 6 327 040        |
| Pågående ny- och ombyggnad av miljöhus | 8 474 858         | 0                |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>14 801 898</b> | <b>6 327 040</b> |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 885 000        | 885 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>885 000</b> | <b>885 000</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 208 252        | 327 101        |
| Kundfordringar                                   | 261 968        | 366 131        |
| Osäkra hyres- och kundfordringar                 | 1 354          | 1 354          |
| Nedskrivning av kundfordringar                   | -1 354         | -1 354         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>470 219</b> | <b>693 231</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 15 609        | 15 609        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>15 609</b> | <b>15 609</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 165 360          | 144 093          |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 21 385           | 20 986           |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 477 726          | 467 945          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 80 735           | 21 817           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 702 471        | 14 040           |
| Förutbetald tomträtsavgäld                                | 531 133          | 531 133          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>3 978 810</b> | <b>1 200 014</b> |

✓



**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 5 854             | 954               |
| Bankmedel                   | 1 302             | 5 509             |
| Transaktionskonto           | 26 560 095        | 16 724 831        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>26 567 251</b> | <b>16 731 293</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inteckningslån                                                   | 171 204 471        | 166 160 363        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 017 392         | -4 955 892         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>166 187 079</b> | <b>161 204 471</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld             | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld             |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| SWEDBANK     |            | 2019-09-28          | 10 639 500,00         | -10 639 500,00          | 0,00                  | 0,00                  |
| SWEDBANK     | 0,94%      | 2020-06-17          | 10 721 828,00         | 0,00                    | 200 000,00            | 10 521 828,00         |
| SWEDBANK     | 2,20%      | 2021-06-23          | 18 800 000,00         | 0,00                    | 400 000,00            | 18 400 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,58%      | 2022-04-25          | 14 720 000,00         | 0,00                    | 320 000,00            | 14 400 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,62%      | 2022-09-23          | 18 500 000,00         | 0,00                    | 400 000,00            | 18 100 000,00         |
| SWEDBANK     | 4,13%      | 2023-06-27          | 9 281 766,00          | 0,00                    | 1 000 000,00          | 8 281 766,00          |
| SWEDBANK     | 1,39%      | 2023-10-25          | 14 450 000,00         | 0,00                    | 200 000,00            | 14 250 000,00         |
| SWEDBANK     | 3,62%      | 2024-02-23          | 7 547 269,00          | 0,00                    | 1 251 392,00          | 6 295 877,00          |
| SWEDBANK     | 1,84%      | 2024-09-25          | 0,00                  | 20 639 500,00           | 184 500,00            | 20 455 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,19%      | 2024-12-18          | 18 600 000,00         | 0,00                    | 400 000,00            | 18 200 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,99%      | 2025-10-24          | 14 650 000,00         | 0,00                    | 200 000,00            | 14 450 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,12%      | 2026-10-23          | 14 650 000,00         | 0,00                    | 200 000,00            | 14 450 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,50%      | 2027-04-23          | 13 600 000,00         | 0,00                    | 200 000,00            | 13 400 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>166 160 363,00</b> | <b>10 000 000,00</b>    | <b>4 955 892,00</b>   | <b>171 204 471,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

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 Leverantörsskulder**

|                                      | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 566 741        | 155 234        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 126 878        | 0              |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>693 619</b> | <b>155 234</b> |

4

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 406 613        | 417 598        |
| Mottagna depositioner              | 28 596         | 28 596         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0              | 28 238         |
| Avräkning hyror och avgifter       | 6 290          | 36 990         |
| Clearing                           | 2 700          | 30 328         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>444 199</b> | <b>541 750</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 264 061          | 274 416          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 13 244           | 0                |
| Upplupna elkostnader                                      | 238 257          | 359 932          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 92 071           | 76 622           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 12 867           | 8 161            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 238           | 18 500           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 358 422          | 450 195          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 3 006 057        | 3 060 946        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>4 003 216</b> | <b>4 248 771</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2019-08-31  | 2018-08-31  |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 170 180 100 | 170 180 100 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

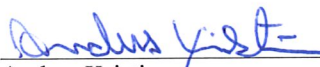
2

## Styrelsens underskrifter

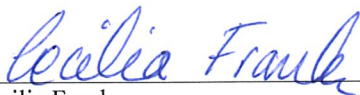
Malmö 2020-01-20



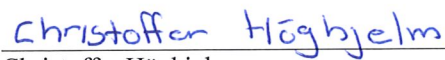
Rolf Larsson



Anders Kristiansson



Cecilia Frank



Christoffer Höghjelm



Hans-Åke Tomasson



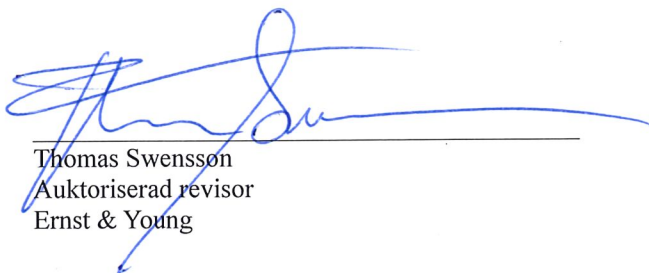
Bo Hansson



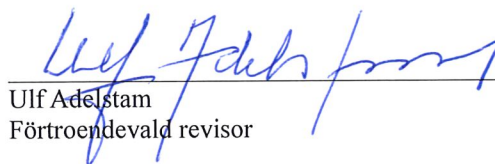
Hanna Sourerafil

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020-01-20



Thomas Swensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young



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 räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31 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 revisionssed 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 23/1 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam  
Förtroendevald revisor



# Styrelsens ord

## **STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE** **verksamhetsåret 1 september 2018 till 31 augusti 2019**

### **Ekonomi:**

- ◆ Fortsatt stabil ekonomi i föreningen. PCB projekt, sanering i mark kvarstår.
- ◆ Huvudförhandling är avslutad och Dom fastställt gällande tidigare fasadrenovering år 1999-2000. Föreningen vann målet, fick 12,7 miljoner kronor.
- ◆ Elsäkerhet och Status kontroll fortlöper, detta är viktigt för både medlem och förening då förebyggande åtgärder upptäckts i tid.
- ◆ Kostnader för drift stiger årligen något styrelsen inte kan påverka.
- ◆ Kostnader för underhåll granskar styrelsen vilket delvis går att påverka.
- ◆ Styrelsen har tagit beslut att höja grundavgiften med 5% från den 1 januari 2020.

### **Händelser som pågår eller är utförda under verksamhetsåret:**

- ◆ 2 nya ventilationsaggregat i lokal höghus 30 och 24
- ◆ Målning av källarnedgångar i 4 höghus
- ◆ 5 miljöhus byggda färdiga februari 2019.
- ◆ Bikupor uppsatta på miljöhusen varav 4 är sponsrade
- ◆ Elsäkerhet och status-kontroll pågår löpande i området sedan september 2016.
- ◆ Tvättning och målning av lekställningar på våra lekplatser klara augusti 2019
- ◆ Radonmätning utförd under februari-maj 2019
- ◆ Markprover tagna i området på PCB, riskanalys utförd, provsvaren till Miljöförvaltningen.
- ◆ Renovering av hissar pågår, byte till växellös hissmaskin, nya korgdörrar mm.
- ◆ Det stora byggprojektet fortgår.

### **Viktiga händelser kommande verksamhetsår:**

- ◆ Projekt relining och vobbling av våra avloppsstammar (liggande) påbörjas under 2020
- ◆ Installation av nya oljeavskiljare i våra tvätthallar i garagen enligt nya krav, start-oktober 2019
- ◆ Status och Elsäkerhetskontroll fortgår löpande.
- ◆ Renovering av hissar fortgår 2 höghus klara, 2 höghus kvar
- ◆ Riskanalys är utförd på PCB i mark, provsvar till miljöförvaltningen, därefter beslut om åtgärd
- ◆ Det stora byggprojektet pågår fortfarande, återstår åtgärder innan projektet avslutas.

### **Miljön:**

- ◆ Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att minska energikostnaderna. Visionen är att vår förening ska vara en förening med ett långsiktigt tänkande där boende alltid ska ha miljön i fokus. Miljövänliga beslut är viktiga. Att göra förändringar som både är miljövänliga och energibesparande för föreningen och för den enskilde boende påverkar självklart ekonomi för oss alla  
*Du som enskild medlem/boende kan hjälpa till vilket positivt påverkar miljön och föreningens kostnader, det vill säga dina kostnader.*

### **Fritidskommittén:**

- ◆ Fritidskommitténs verksamheter är: Boule, Dart, Gymmet. Intresset av våra medlemmar att använda gymmet är fortfarande stort vilket är positivt men vi har också Boule, Dart vilket vi hoppas är lika intressant,

*Styrelsen tackar alla medlemmar/boende 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 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, 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 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.



---

# 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 skuldtynad 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 planliga 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.







# Riksbyggen BRF Malmöhus 22

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF 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](http://www.riksbyggen.se)

