

Årsredovisning

RB BRF MALMÖHUS 22
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 746000-9942

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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.

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

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2014-2015

Ekonomi:

- ◆ Ekonomi i föreningen är fortsatt god även då vi måste låna ytterligare ca 30 miljoner förutom de 80 miljoner vi redan lånat för byggprojektet på grund av betydligt mer sanering av PCB och asbest än vad vi förutsatt oss.
- ◆ Ärendet fortgår juridiskt gällande fasadrenoveringen av våra fyra höghus som utfördes 2000-2001.
- ◆ Kostnader för drift och underhåll stiger årligen vilket styrelsen inte kan påverka
- ◆ Styrelsen har tagit beslut att höja grundavgiften med 5% från den 1 januari 2016 med anledning av byggprojektet där en stor kostnad är sanering av PCB och asbest.

Händelser som är utförda under verksamhetsåret:

- ◆ Ny luftbehandlingsanläggning i styrelserum.
- ◆ Samtliga utemöbler är målade.
- ◆ Nya rökluckor i låghus.
- ◆ Överbyggnad, nedgångar till garagen.
- ◆ Målning av entrepartier i låghus, även tak och väggar utanför entrén.
- ◆ Byte av torkskåp i låghus.
- ◆ Byte tvättstugeutrustning i ett tvätttrum, höghus 28.
- ◆ 4st branddörrar i höghusen
- ◆

Viktiga händelser kommande verksamhetsår:

- ◆ Frånluft i garagen färdigställs under hösten 2015.
- ◆ Nya P-automater, läsare för betalkort installeras under hösten 2015.
- ◆ Maskinhall vid Kvartettgatans parkering blir färdig under september 2015.
- ◆ Värmeåtervinning i ett låghus blir klar under oktober/november 2015.
- ◆ Byte av värmeväxlare för låghus i två undercentraler enligt UH.
- ◆ Införing för dagvatten i höghusen, det sista höghuset påbörjas oktober/november 2015.
- ◆ Nya armaturer på befintliga stolpar på alla p-däcken.
- ◆ Vatten kommer underifrån/vid sidorna vid en del garagenedgångar vilket syns tydligt efter överbyggnaden och kommer att åtgärdas med start under oktober 2015.
- ◆ Nya armaturer med gatunummer på entrétak i alla låghus
- ◆ Det stora ombyggnadsprojektet är snart klart, innan jul räknar de med att vara klara med det sista och helt lämna området.

Miljön:

- ◆ Styrelsen fortsätter arbeta aktivt hela tiden för att minska energikostnader, Styrelsens vision för vår bostadsrättsförening är att vara en förening med långsiktigt tänkande där vi har både de boende och miljön i fokus. Miljövänliga beslut inte är bara moraliskt viktiga utan även ekonomiskt viktiga. 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.

Fritidskommittén:

- ◆ Fritidskommitténs verksamhet fortsätter. Intresset för styrketräningslokalen har ökat markant, vilket är positivt att denna verksamhet uppskattas av våra medlemmar.
- ◆ **Styrelsen tackar medlemmarna** för förtroendet som visats oss under detta verksamhetsår. Ser framemot fortsatt gott samarbete.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen innehar tomrätten 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 är uppförda 1971. Fastighetens adress är Serenadgatan & Kvartettgatan i Malmö.

Marken innehas 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
64	128	308	90

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
287	486

Total tomtarea:	87 333 m ²
Total bostadsarea:	44 250 m ²

Årets taxeringsvärde	319 756 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	319 756 000 kr

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

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2015 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5 % from 1 januari 2016

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 5 283 tkr och planerat underhåll för 59 491 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 40 653 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid ligger på 5 624 tkr per år (127 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 127 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investering	År	Kommentar
Fibernät	2008-2009	
Postboxar	2008	
Utemiljö, markarbete m.m.	2009	
Införande av EB-metod	2011	
Porttelefoni	2012	
Stambyte	2012	
Infodring avlopp	2014	
Infästning entréer	2014	
Installation övervakningssystem	2014	
Införande av gemensam el	2014	
Installation av läsare miljöhus	2014	

Årets utförda underhåll/investering	Belopp tkr
Del av fasadrenovering	24 835
Del av fönsterbyte	29 181
Utvändig målning	1 029
Löpande byte av tvättutrustning	831
Målning av gemensamma utrymmen	356
Byte belysning, el och switchar	374
Infodring takbrunnsavlopp & dagvatten	854
Byte värmepumpar	553
Ny ståldörr	42
Underhåll diverse plattytor	37
Överbyggnad garage & nytt förråd på p-plats	1 888
Nya maskiner till gymmet	33

Planerat underhåll	År	Kommentar
Avslut fasadrenovering	Slutet av 2015	Påbörjades hösten 2014
Avslut fönsterbyte	Slutet av 2015	Påbörjades hösten 2014
Värmeåtervinning & nya värmepumpar	Slutet av 2015	Påbörjades hösten 2014
Ny luftbehandlingsanläggning	2016	

Finansieringen av det stora projektet med fasad, fönster och värmeåtervinning sker i huvudsak genom nyupptagna lån.



Riksbyggens kontor i Malmö 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Mark & Miljö Projekt AB	Trädgårdsskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV
SKT	Passagesystem, service
Envac	Sopsugsanläggning
Security Assistance	Bevakning av parkeringsplatser
Inspecta	Hissar besiktning
Hiss i Skåne	Hissar service
G4S	Förebyggande brandservice
Malmö Stad	Belysning
Effekta	Nödljus
Örestads bevakning	Brandmaterial, service
Veab	Ventilation, service

Efter den senaste stämman 2015-02-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Rolf Larsson	Ordförande	Stämman	2017
Anders Kristiansson	Vice ordförande	Stämman	2017
Camilla Carlbom	Sekreterare	Stämman	2016
Otto Walter	Ledamot	Stämman	2016
Christoffer Höghjelm	Ledamot	Stämman	2016
Magnus Andersson	Ledamot	Stämman	2017
Daniel Christiansson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Cecilia Frank		Stämman	2016
Fredric Palm		Stämman	2016
Ulf Håkansson		Riksbyggen	

7

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ulf Adelstam	Revisor	Stämman	2016
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Roland Löwegren		Stämman	2016
-----------------	--	---------	------

Valberedning

Britt-Louise Larsson		Stämman	2016
Mikael Bengtsson	Sammanställande	Stämman	2016

Studieorganisatör

Rolf Larsson	Studieorganisatör	Styrelsen
--------------	-------------------	-----------

Fritidskommitté

Otto Walter		Styrelsen
-------------	--	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. det stora projektet med underhåll av fasader och fönster. Plockar vi bort reparationer och underhåll från driftkostnaderna så har dessa ökat något jämfört med föregående år beroende på bl. a högre elkostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. ny upptagna lån.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. det stora underhållsprojektet.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Dessutom har föreningen infört värmeåtervinning, denna kommer att vara klar i slutet av 2015 och kommer då förhoppningsvis resultera i lägre värmeförbrukning under 2016.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 535 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -54 927 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

7

Händelser efter räkenskapsåret

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen fått ta upp ytterligare nya lån, detta p.g.a. att man i fasad och fönster renoveringen upptäckt ytterligare PCB som man tvingats sanera, detta kommer att påverka föreningens ekonomi genom högre räntekostnader.

Medlemsinformation

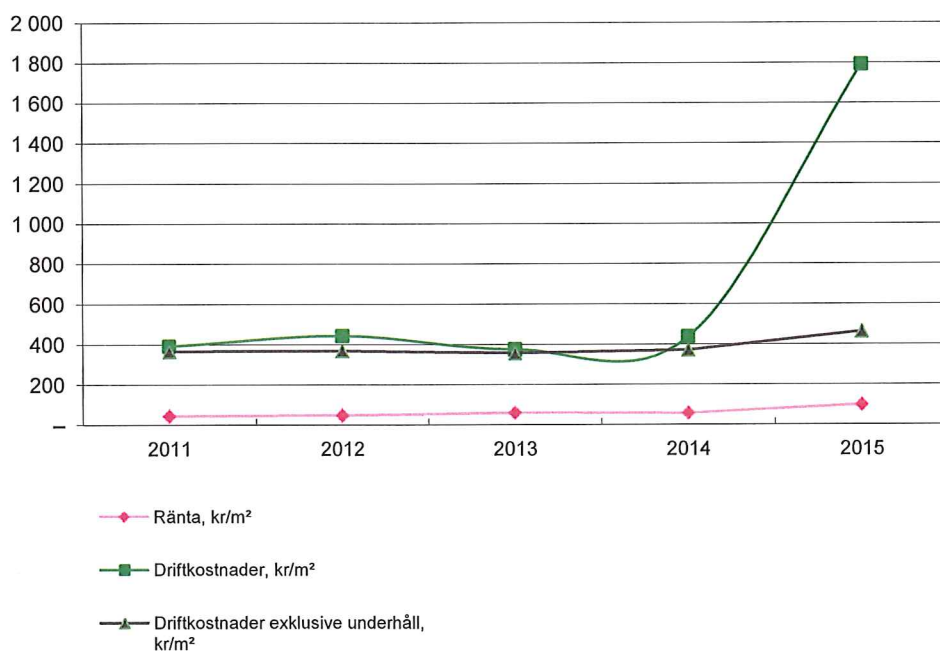
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 741 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 76 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 43 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	28 796	27 326	26 370	25 311	25 013
Årets resultat	- 58 461	2 418	4 276	880	3 868
Resultat före avskrivningar	- 54 927	5 934	7 277	3 876	6 085
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 60 552	1 283	3 174	- 729	3 565
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	126	104	92	103	56
Balansomslutning	166 751	108 947	93 507	95 154	83 146
Soliditet	16%	23%	24%	20%	21%
Likviditet	260%	391%	149%	106%	203%
Avgifts- och hyresbortfall	0,55%	0,67%	0,67%	0,59%	0,51%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	624	593	572	548	540
Bränsletillägg, kr/m ²	129	129	128	120	120
Driftkostnader, kr/m ²	1 791	436	374	442	391
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	462	371	356	368	365
Ränta, kr/m ²	98	57	59	47	44
Underhållsfond, kr/m ²	—	472	438	364	335
Lån, kr/m ²	3 028	1 768	1 481	1 527	1 297

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	1 555 848
Årets resultat före fondförändring	-58 461 424
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 624 957
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>26 767 009</u>
Summa underskott	-35 763 523

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-35 763 523
----------------------------	-------------

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	28 796 103	27 325 963
Övriga rörelseintäkter	2	7 426 534	6 710 657
Summa rörelseintäkter, m.m.		36 222 638	34 036 621
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-80 185 974	-19 515 348
Fastighetsadministration	4	-6 005 684	-5 731 864
Personalkostnader	5	- 664 818	- 464 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 534 766	-3 516 471
Summa rörelsekostnader		-90 391 243	-29 228 049
Rörelseresultat		-54 168 605	4 808 572
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		27 140	27 140
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	50 143	124 944
Räntekostnader och liknande poster	8	-4 370 102	-2 542 778
Summa finansiella poster		-4 292 819	-2 390 695
Resultat efter finansiella poster		-58 461 424	2 417 877
Årets resultat		-58 461 424	2 417 877

U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	136 314 707	79 327 344
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 572 973	2 062 167
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		7 469 790	—
Summa materiella anläggningstillgångar		145 357 470	81 389 511
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		295 000	295 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		295 000	295 000
Summa anläggningstillgångar		145 652 470	81 684 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	171 123	154 373
Övriga fordringar	12	14 650	21 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 570 829	1 580 659
Summa kortfristiga fordringar		1 756 602	1 756 801
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	—	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	19 341 628	21 505 237
Summa kassa och bank		19 341 628	21 505 237
Summa omsättningstillgångar		21 098 230	27 262 037
SUMMA TILLGÅNGAR		166 750 700	108 946 548

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 553 874	2 553 874
Uppskrivningsfond		60 000 000	—
Fond för yttre underhåll		—	21 142 052
Summa bundet eget kapital		62 553 874	23 695 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 697 901	- 862 029
Årets resultat		-58 461 424	2 417 877
Summa fritt eget kapital		-35 763 523	1 555 848
Summa eget kapital		26 790 351	25 251 775
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	131 843 113	76 722 289
Summa långfristiga skulder		131 843 113	76 722 289
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 686 926	2 415 142
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst	18	23 946	23 946
Leverantörsskulder		113 544	714 056
Skatteskulder		7 760	—
Övriga kortfristiga skulder	19	641 368	791 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 643 693	3 027 768
Summa kortfristiga skulder		8 117 237	6 972 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 750 700	108 946 548
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		170 180 100	79 584 600
Övriga ställda panten och därmed jämförliga säkerheter			
Summa ställda säkerheter		170 180 100	79 584 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		0	0

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 40 689 786 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014

- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	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
Standardförbättringar, porttelefoni	Linjär	10	2021
Installation av övervakningssystem	Linjär	5	2018
Installation av gemensam el	Linjär	5	2018
Installation av Aptus läsare i miljöhus	Linjär	5	2018
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	27 613 794	26 252 183
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 33 050	- 132 200
Hyrer, lokaler	208 857	209 330
Hyrer, garage	678 470	726 980
Hyrer, p-platser	328 874	295 761
Hyrer, övriga	157 538	157 941
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 107 408	- 111 199
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 8 609	- 32 795
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 42 363	- 40 038
	<u>28 796 103</u>	<u>27 325 963</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	5 696 508	5 698 568
Elavgifter	1 399 221	721 658
Övriga avgifter	12 916	4 844
Övriga ersättningar	2 250	–
Fakturerade kostnader	168 456	32 248
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	22 304	42 408
Återvunna fordringar	1 211	88 216
Inkassointäkter	24 780	37 590
Övriga rörelseintäkter	–	40 099
Försäkringsersättningar	98 889	45 026
	<u>7 426 534</u>	<u>6 710 657</u>

7

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	5 282 890	1 821 101
Underhåll	59 490 728	2 906 186
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	760 930	745 590
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1 593 267	1 593 400
Försäkringspremier	343 821	285 926
Kabel- och digital-TV	255 020	291 425
Fastighetsskötsel	117 100	–
Trädgårdsskötsel	1 267 273	1 361 742
Återbäring från Riksbyggen	- 71 300	- 54 000
Systematiskt brandskyddsarbete	43 313	–
Städning gemensamma utrymmen	26 816	216 014
Sotning	–	783
Obligatoriska besiktningar	361 238	124 125
Bevakningskostnader	234 245	149 174
Snö- och halkbekämpning	196 992	242 428
Förbrukningsmateriel	297 244	415 516
Fordons- och maskinkostnader	12 845	–
Vatten	1 385 468	1 483 937
El	3 044 894	2 355 222
Uppvärmning	4 817 418	4 921 010
Sophantering och återvinning	725 772	655 769
	80 185 974	19 515 348

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	5 284 856	4 687 152
Lokalkostnader	6 120	8 400
Resekostnader	2 415	–
IT-kostnader	–	2 068
Juridiska kostnader	73 443	68 159
Arvode, yrkesrevisor	16 380	16 193
Möteskostnader	22 951	18 410
Övriga förvaltningskostnader	4 735	1 050
Representation	18 127	7 750
Kontorsmateriel	38 900	41 304
Telefon och porto	21 573	21 841
Konstaterade förluster hyror/avgifter	46 038	38
Medlems- och föreningsavgifter	24 780	24 780
Köpta tjänster	327 992	601 832
Bankkostnader	855	1 679
Advokat och rättegångskostnader	46 519	155 438
Övriga externa kostnader	70 000	75 771
	6 005 684	5 731 864

A

Not 5 Personalkostnader

Fast styrelsearvode	51 000	51 000
Sammanträdesarvoden	60 040	60 210
Arvode till valberedningen	10 000	10 000
Övriga ersättningar	400 567	217 985
Övriga ersättningar till förtroendevalda	731	292
Övriga kostnadsersättningar	1 371	1 560
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Utbildning, förtroendevalda	12 600	44 625
Summa	542 309	391 672
Sociala kostnader	122 509	72 695
	664 818	464 367

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 121 521	1 109 813
Om- och tillbyggnader	1 891 116	1 891 116
Maskiner och inventarier	6 587	–
Installationer	515 542	515 542
	3 534 766	3 516 471

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	5 542	3 617
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	36 187	106 480
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 952	14 245
Övriga ränteintäkter	462	602
	50 143	124 944

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	3 223 121	2 541 483
Övriga räntekostnader	316	1 112
Övriga finansiella kostnader	1 146 665	183
	4 370 102	2 542 778

A

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 392 514	44 392 514
Anslutningsavgifter	55 211	55 211
Standardförbättringar	104 943 245	104 943 245
	<u>149 390 970</u>	<u>149 390 970</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 962 095	-20 852 282
Standardförbättringar	-48 101 531	-46 210 415
	<u>-70 063 626</u>	<u>-67 062 697</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 121 521	-1 109 813
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 891 116	-1 891 116
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-73 076 263</u>	<u>-70 063 626</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	60 000 000	—
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>60 000 000</u>	<u>—</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	136 314 707	79 327 344
Varav		
Byggnader	81 308 898	22 430 419
Anslutningsavgifter	55 211	33 127
Standardförbättringar	54 950 598	56 863 798
Taxeringsvärden		
bostäder	317 000 000	317 000 000
lokaler	2 756 000	2 756 000
Totalt taxeringsvärde	<u>319 756 000</u>	<u>319 756 000</u>
varav byggnader	237 595 000	237 595 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	247 049	247 049
Installationer	2 577 709	—
	<u>2 824 758</u>	<u>247 049</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	32 935	—
Installationer	—	2 577 709
	<u>32 935</u>	<u>2 577 709</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>2 857 693</u>	<u>2 824 758</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 247 049	- 247 049
Installationer	- 515 542	—
	<u>- 762 591</u>	<u>- 247 049</u>

A

Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 6 587	—
Installationer	- 515 542	- 515 542
	- 522 129	- 515 542
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 253 636	- 247 049
Installationer	- 1 031 084	- 515 542
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 284 720	- 762 591
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 572 973	2 062 167
Varav		
Maskiner och inventarier	26 348	—
Installationer	1 546 625	2 062 167

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	96 021	66 737
Kundfordringar	75 102	87 636
	171 123	154 373

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	—	7 580
Skattekonto	14 650	14 188
	14 650	21 768

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	11 106
Förutbetalda försäkringspremier	101 695	96 848
Förutbetalt förvaltningsarvode	457 943	400 999
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 252	21 252
Övriga förutbetalda driftkostnader	46 167	58 712
Förutbetald tomträttsavgäld	531 133	531 000
Övriga periodiserade kostnader	98	39 438
Övrigt	412 541	421 305
	1 570 829	1 580 659

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	4 000 000
	—	4 000 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	1 648	1 648
Bankmedel	22 833	10 685
Förvaltningskonto i Swedbank	19 317 147	21 492 904
	19 341 628	21 505 237

Not 16 Eget kapital	Budget	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upp- skrivnings- fond	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	60 000 000	58 000	2 495 874	21 142 052	- 862 029	2 417 877
Disposition enl årsstämmobeslut					2 417 877	-2 417 877
Avsättning till underhållsfond				5 624 957	-5 624 957	
Anspråktagande av underhållsfond				-26 767 009	26 767 009	
Årets resultat						-58 461 424
Vid årets slut	60 000 000	58 000	2 495 874	—	22 697 901	-58 461 424

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	135 530 039	76 722 289
Inteckningslån	135 530 039	79 137 431
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-3 686 926	-2 415 142
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	131 843 113	76 722 289

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,09%	2015-05-28	9 400 000		9 400 000	
SWEDBANK HYPOTEK	3,75%	2015-03-02	5 000 000		5 000 000	
SWEDBANK HYPOTEK	0,94%	Rörligt		14 400 000	200 000	14 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	0,99%	Rörligt	16 000 000		320 000	15 680 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,19%	2024-12-18		20 000 000	200 000	19 800 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,20%	2021-06-23		20 000 000		20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,62%	2022-09-23		20 000 000	300 000	19 700 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,62%	2024-02-23	12 552 837		1 251 392	11 301 445
SWEDBANK HYPOTEK	3,75%	2018-09-25	11 623 500		246 000	11 377 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,13%	2023-06-27	13 281 766		1 000 000	12 281 766
SWEDBANK HYPOTEK	4,35%	2016-06-22	6 279 328		90 000	6 189 328
SWEDBANK HYPOTEK	4,82%	2016-07-01	5 000 000			5 000 000
			79 137 431	74 400 000	18 007 392	135 530 039

Not 18 Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder

Depositionsavgifter	23 946	23 946
	23 946	23 946

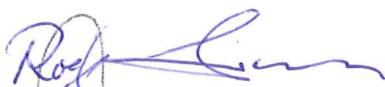
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	491 014	580 041
Avräkning hyror och avgifter	50	—
Avräkning lån	150 304	211 532
	641 368	791 573

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	–	1 571
Upplupna räntekostnader	283 558	194 176
Upplupna elkostnader	422 763	236 173
Upplupna värmekostnader	72 464	84 722
Upplupna kostnader för renhållning	–	7 239
Upplupna revisionsarvoden	16 448	16 193
Upplupna styrelsearvoden	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 425	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	199 027	143 757
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 640 008	2 338 937
	3 643 693	3 027 768

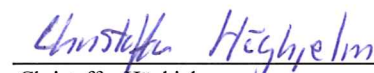
Malmö 2016-01-07



Rolf Larsson



Camilla Carlbom



Christoffer Höghjelm



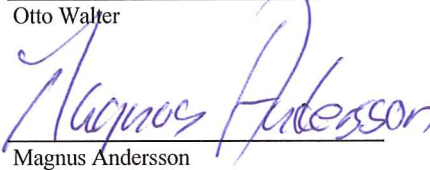
Daniel Christiansson



Anders Kristiansson



Otto Walter

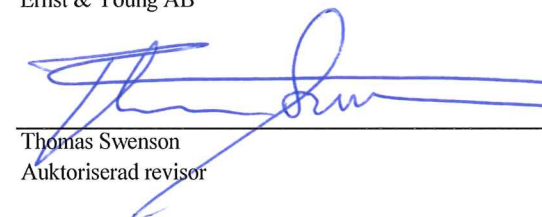


Magnus Andersson

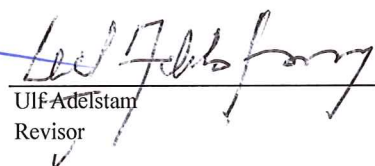
Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2016-01-11

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Ulf Adelstam
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggens RBF Malmöhus 22 org.nr 746000-9942

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riksbyggens RBF Malmöhus 22 för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riksbyggens RBF Malmöhus 22 för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 11/1 2016

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor

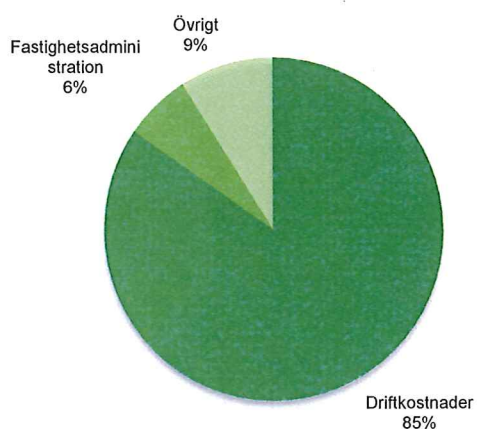
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-08-31	2014-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-58 461 424	2 417 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 534 766	3 516 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-54 926 658	5 934 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	198	-385 237
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-127 032	-563 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-55 053 491	4 985 596
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-32 935	-2 577 709
Investeringar i pågående byggnation	-7 469 790	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 502 725	-2 577 709
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	56 392 608	13 584 858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56 392 608	13 584 858
Årets kassaflöde	-6 163 608	15 992 745
Likvida medel vid årets början	25 505 237	9 512 492
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	19 341 628	25 505 237
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Nyckeltal

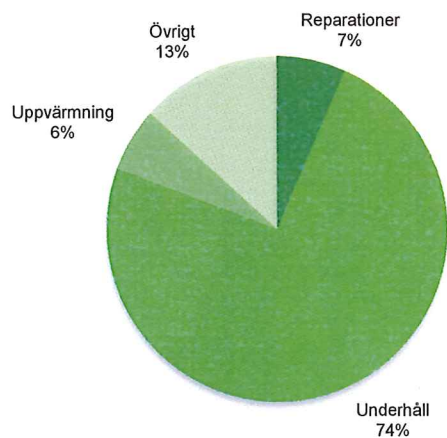
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	80 185 974	19 515 348
Fastighetsadministration	6 005 684	5 731 864
Personalkostnader	664 818	464 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 534 766	3 516 471
Finansiella poster	4 292 819	2 542 778
Summa kostnader	94 684 062	31 770 827



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	5 282 890	1 821 101
Underhåll	59 490 728	2 906 186
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	760 930	745 590
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1 593 267	1 593 400
Försäkringspremier	343 821	285 926
Kabel- och digital-TV	255 020	291 425
Fastighetsskötsel	117 100	0
Trädgårdsskötsel	1 267 273	1 361 742
Återbäring från Riksbyggen	- 71 300	- 54 000
Systematiskt brandskyddsarbete	43 313	0
Städning gemensamma utrymmen	26 816	216 014
Sotning	0	783
Obligatoriska besiktningar	361 238	124 125
Bevakningskostnader	234 245	149 174
Snö- och halkbekämpning	196 992	242 428
Förbrukningsmateriel	297 244	415 516
Fordons- och maskinkostnader	12 845	0
Vatten	1 385 468	1 483 937
El	3 044 894	2 355 222
Uppvärmning	4 817 418	4 921 010
Sophantering och återvinning	725 772	655 769
Summa driftkostnader	80 185 974	19 515 348



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	44250	44250
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	119	41
Underhåll	1 344	66
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	17
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	36	36
Försäkringspremier	8	6
Kabel- och digital-TV	6	7
Fastighetsskötsel	3	0
Trädgårdsskötsel	29	31
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	1	5
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	8	3
Bevakningskostnader	5	3
Snö- och halkbekämpning	4	5
Förbrukningsmateriel	7	9
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	31	34
El	69	53
Uppvärmning	109	111
Sophantering och återvinning	16	15
Summa driftkostnader	1 812	441

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF MALMÖHUS

22

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
RB 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se