

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Malmöhus nr 8
Org nr: 746000-8183



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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
- t) Stämmans avslutades



Styrelsens verksamhetsberättelse 2019/2020

Underhåll och reparationer

Renoveringen av tak och fasad på föreningens hus har varit en stor och viktig arbetsuppgift för styrelsen under verksamhetsåret. Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen för entreprenaden. Styrelsen har utsett en särskild byggrupp med medlemmar från styrelsen som representerat föreningen som beställare och byggherre. Byggruppen har följt entreprenaden genom att delta i alla byggmöten och besiktningar samt hållit i föreningens kontakter med både projektledare och entreprenören Henda. Byggruppen har regelbundet återrapporterat sitt arbete till styrelsen och tagit fram förslag till beslut i frågor som styrelsen måste ta ställning till, exempelvis ändringar och tillägg som ökat kostnaderna. För att finansiera arbetet har föreningen under verksamhetsåret lånat 30 mkr. Lånevillkoren framgår på annan plats i årsredovisningen.

Med anledning av den stora renoveringen av tak och fasad har det till följd av arbetsmiljölagstiftningen inte varit tillåtet för föreningen att utföra annat underhållsarbete i föreningens hus. Styrelsen har dock köpt in och planerat för utbyte av ett 20-tal äldre lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. När bytet av dörrar blir gjort kommer alla föreningens bostäder att vara försedda med säkerhetsdörr.

Under verksamhetsåret har föreningen bytt ut tre äldre tvättmaskiner mot nya sedan styrelsen konstaterat att kostnaderna för reparationer av de gamla maskinerna började bli allt för höga.

Föreningen har under året drabbats av flera vattenskador, några till följd av takrenoveringen och renovering av bostäder. Den mest kostsamma skadan berodde dock på ett stopp i ett avloppsrör i huset på Kalkbrottsgränd. Denna skada medförde också att det kom in rättor i huset. För att förhindra detta beslöt styrelsen att anlita Anticimex för att installera rättstopp i avloppsservicen. Detta hjälpte.

Brandskydd, obligatorisk ventilationskontroll och statuskontroller

Föreningen är liksom andra fastighetsägare ansvarig för brandskyddet i föreningens hus. Det görs därför regelbundna brandsyner. Föreningens brandskydd är överlag gott. De anmärkningar som brukar förekomma gäller förvaring av brandfarligt material i källarförråden samt att trapphusen, som också är utrymningsvägar, är belamrade på ett farligt sätt. Styrelsen har informerat medlemmarna om detta.

Föreningen måste enligt lag genomföra obligatorisk ventilationskontroll i bostäderna vart sjätte år. Vid den senaste kontrollen var det endast huset på Birger Jarlsgatan som blev godkänt. I de övriga fem husen behövdes det göras åtgärder i flera av bostäderna. Styrelsen hade därför planerat genomföra ny kontroll under verksamhetsåret 2019/2020. Till följd av Covid 19 pandemin har styrelsen dock begärt anstånd hos kommunen till nästa verksamhetsår.

Från och med verksamhetsåret 2019/2020 genomför föreningen statuskontroller rullande på 1/3 av bostäderna per år. I en statuskontroll kontrolleras exempelvis hur säkra vatten- och elinstallationerna är. I augusti 2020 genomfördes kontroll av bostäderna på Birger Jarlsgatan och de flesta bostäderna på Västra Bernadottesgatan 23. De bostäder där medlemmen kände oro för smitta till följd av den pågående pandemin undantogs och kommer i stället att kontrolleras nästa verksamhetsår.

Gemensam el, IMD

Vid extrastämman i augusti 2019 beslöts att föreningen skulle införa gemensam el med individuell avläsning. Styrelsens arbete med införandet påbörjades omedelbart därefter. Först beslutade styrelsen om vilket företag som skulle hålla i arbetet och därefter beslöts att elen, producerad av vattenkraft, skulle levereras av Luleå energi. Arbetet med att byta ut alla mätare påbörjades under våren. Från den 7 maj 2020 mättes elen till alla bostäder, hyreslokaler och de föreningsgemensamma mätarna på de nya mätarna med första avläsningsdatum 31 augusti. Införandet av IMD medförde att styrelsen tecknade ett tilläggsavtal med Riksbyggen för avläsning och debitering av bostädernas hushållsel.

Övrigt

Under senhösten 2019 kunde styrelsen konstatera att både föreningens cykelkällare och utvändiga cykelställ hade ett stort antal uppenbart oanvändbara cyklar. Styrelsen beslutade därför att genomföra en cykelrensning. Cyklar märktes upp och medlemmarna informerades om vad som var på gång. Efter cirka fyra månader forslades cirka 65 cyklar bort.

Styrelsen tycker att det är viktigt att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i föreningen. Under verksamhetsåret har sex medlemsblad delats ut till alla bostäder och ett flertal meddelande satts upp på anslagstavlor i trapphusen. Medlemsinformation finns också på föreningens hemsida malmohus8.se och på *Mitt Riksbyggen*. Styrelsen har också bestämt att det ska hållas ett allmänt medlemsmöte per år. Med anledning av Covid 19 pandemin ställdes detta dock in för verksamhetsåret 2019/2020.

Vid årsmötet i november 2019 fastställdes föreningens trivselregler (ordningsregler). Dessa finns på anslagstavlan i trapphusen.

Finansiella regler

Årsmötet fastställde också finansiella regler för föreningen och att styrelsen ska återrapportera resultatet till nästkommande ordinarie årsstämma.

Regel 1 Likviditet

Föreningens likvida tillgångar ska fortlöpande uppgå till minst 25 % av föregående års nettoomsättning.

Resultat verksamhetsåret 2019/2020: 25 % av föregående års nettoomsättning motsvarar 1 429 tkr. Likviditeten har inte under någon enskild månad understigit detta belopp. Regeln är uppfylld.

Regel 2 Belåning

Föreningens belåning ska uppgå till maximalt 50 % av fastigheternas samlade taxeringsvärde. Skulden per kvadratmeter bostadsyta ska inte överstiga 9 000 kr. (prisnivå 2019). Skuldkvoten (lån/nettoomsättning) ska inte överstiga 12.

Resultat verksamhetsåret 2019/2020: Lån 26 % av taxeringsvärdet, skuld per kvadratmeter 4 807 kr, skuldkvoten är 7. Regeln är uppfylld.

Regel 3 Räntekostnader

Föreningens årliga räntekostnader ska uppgå till maximalt 20 % av nettoomsättningen. För att minska föreningens räntekänslighet ska tidpunkten för lånens omsättning vara spridd över tid.

Resultat verksamhetsåret 2019/2020: Räntekostnad 5 % av nettoomsättningen, omsättningstiden för föreningens sju lån är spridd under åren 2021 - 2028. Regeln är uppfylld.

Regel 4 Amortering

Föreningens lån ska vart och ett amorteras med minst 2 % årligen.

Resultat verksamhetsåret 2019/2020: Tre nya lån upptagna under verksamhetsåret amorteras med 2 % årligen. Fyra äldre lån amorterade med i genomsnitt 4 %. Regeln är uppfylld.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i tusentals 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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen bildades 1953. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02.

Årets resultat är ca 1,5 mkr lägre än föregående år. Anledningarna är utebliven utdelning från Riksbyggen med anledning av coronapandemin, ökade finansiella kostnader för räntor och upptagande av pantbrev i samband med ökad belåning för renovering av tak och fasad samt ökade driftskostnader för bland annat vattenläckor och reparationer samt genomförande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 490% till 247%.

Resultatet för året uppgår till -393 tkr. I resultatet ingår kostnader för avskrivning med 710 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Exklusive avskrivningar uppgår årets resultat till 316 tkr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svalan 8, Blåmesen 15, Limhamn 155:448-449 och 155:472-473 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 144 lägenheter samt 13 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Birger Jarlsgatan 32 A-B, V Bernadottesgatan 23 A-C och 25 A-B, V Kalkbrottsgränd 19 A-B, Vasagatan 7 A-B och 16 A-B i Limhamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

g

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
31	81	24	8	144

Dessutom tillkommer:

Lokaler*	Garage	P-platser	MC-platser
13	4	24	8

*Varav nio hyrs ut som extra förråd till medlemmarna, två hyrs ut till föreningsverksamhet och två till affärsverksamhet.

Total tomtarea 7 876 m²

Total bostadsarea 7 879 m²

Total lokalarea 497 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 497 m²

Årets taxeringsvärde 155 537 tkr

Föregående års taxeringsvärde 155 537 tkr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,12 % av föreningens nettoomsättning.

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

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalavtal - fastighetsservice, fastighets- och trädgårdsskötsel, lokalvård, felanmälan/jour, teknisk- och ekonomisk förvaltning, IMD
E-on	Fjärrvärme
Telenor	Kabel-TV
Brandservice Syd	Service och kontroller av brandskyddsutrustning
MLB	Snöröjning och plantering av blommor
Luleå Energi	Medlemmarnas hushållsel samt el till allmänna utrymmen
Brfnet	Föreningens hemsida
Ownit	Bredbandsdistribution
VASYD	Vatten och renhållning
Sydantenn	Service och jouravtal för kabel-TV
APQ el	Serviceavtal - besiktning av passersystem och batteribyte
Anticimex	Råttbekämpning

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 580 tkr och planerat underhåll för 229 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2020 och visar på ett underhållsbehov på ca 54 000 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år över tid för föreningen ligger på 2 800 tkr. Föreningens underhållsplan innehåller i huvudsak de större underhållsinsatser som behöver göras över tid och dessa kommer att aktiveras som standardförbättringar när de görs. De bokas inte mot underhållsfonden, enligt gällande redovisningsregelverk. Föreningens underhållsfonds storlek överstiger det behov den skall täcka enligt underhållsplanen. Därför görs ingen avsättning under verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nybyggnation av miljöstation	2014
Installation av rökdetektorer	2014
Byte av stamventiler	2014
Justering av värme till lägenheterna	2014
Taggsystem dörrar	2015
Relining avloppsstammar	2015
Byte av garageportar	2015
Byte av radiatorer i lägenheter	2015/2016
Målning i trapphus och källare	2016/2017
Tvättstugebokning, digitalisering och taggsystem	2016/2017
Tvättstugeutrustning och el i tvättstuga	2018/2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	188 326
Installationer el	40 197

Planerat underhåll och investeringar

	År
Säkerhetsdörrar	hösten 2020
Pågående tak- och fasadrenovering	klar hösten 2020
El	2021
Tappvattenstammar	2022

7

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla-Karin Holmberg	Ordförande	2021
Maria Schöld	Sekreterare	2020
Håkan Berlin	Ledamot	2020
Gunnel Lundgren Olsson	Ledamot	2021
Sandra Baagöe-Larsen Lind	Ledamot	2020
Jörgen Vatn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
John Sandblad	Suppleant	2020
Björn Sjögren	Suppleant	2020
Leif Losell	Suppleant	2020
Meri Markovic	Suppleant	2020
Marie Fredlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Harriet Karlsson	Internrevisor	2020

Revisorssuppleant

vakant

Valberedning

Sandra Baagöe-Larsen Lind	sammankallande
Sabrina Curan	
Karin Granström	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-10-01 då de höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6% från och med 2020-10-01.

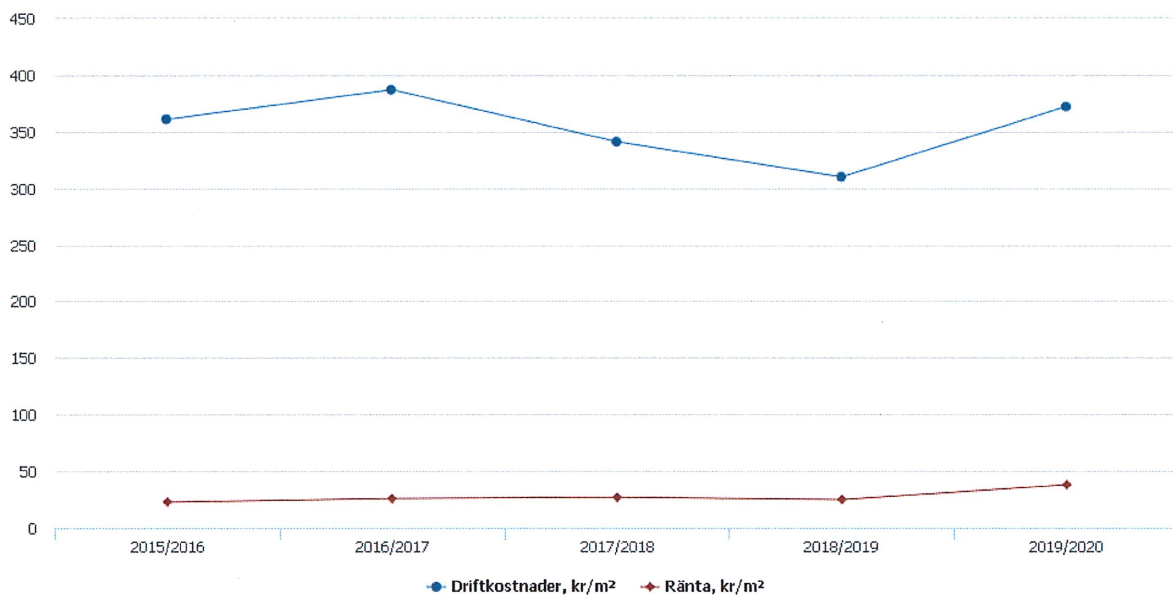
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

4

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 001	5 714	5 333	5 182	5 144
Rörelsens intäkter	6 358	6 152	5 678	5 182	5 144
Resultat efter finansiella poster	-393	1 105	482	-324	296
Resultat exkl. avskrivningar	316	1 813	1 193	389	927
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	316	1 813	1 193	389	927
Balansomslutning	57 847	26 222	24 391	24 065	23 318
Soliditet %	24	55	49	48	51
Likviditet %	247	490	297	241	175
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	588	561	515	456	445
Bränsletillägg, kr/m²	146	145	146	146	146
Driftkostnader, kr/m²	372	310	341	387	361
Ränta, kr/m²	38	25	27	26	23
Lån, kr/m²	4 807	1 305	1 353	1 395	1 196

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Föreningens betalningsberedskap. Beräknas som förhållande mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	243 019	1 576 975	9 243 976	2 290 242	1 105 111
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 105 111	-1 105 111
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			-228 524	228 524	
Årets resultat					-393 377
Vid årets slut	243 019	1 576 975	9 015 452	3 623 877	-393 377

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 395 353
Årets resultat	-393 377
Årets ianspråktagande av underhållsfond	228 524
Summa	3 230 499

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i tkr **3 230 499**

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 000 747	5 714 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	357 587	437 369
Summa rörelseintäkter		6 358 334	6 151 755
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 117 442	-2 600 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 557 621	-1 474 819
Personalkostnader	Not 6	-442 395	-355 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-709 855	-708 291
Summa rörelsekostnader		-5 827 313	-5 138 894
Rörelseresultat		531 021	1 012 862
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	303 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	66	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-924 464	-211 575
Summa finansiella poster		-924 398	92 249
Resultat efter finansiella poster		-393 377	1 105 111
Årets resultat		-393 377	1 105 111

Balansräkning

Belopp i tkr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 510 435	16 701 945
Installationer på egen fastighet	Not 12	877 655	0
Inventarier och verktyg	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		26 977 185	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 365 275	16 701 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 164 000	3 164 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 164 000	3 164 000
Summa anläggningstillgångar		46 529 275	19 865 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 840	0
Övriga fordringar	Not 16	29 405	36 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	99 545	35 964
Summa kortfristiga fordringar		131 790	72 805
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 186 213	6 282 991
Summa kassa och bank		11 186 213	6 282 991
Summa omsättningstillgångar		11 318 003	6 355 796
Summa tillgångar		57 847 278	26 221 741

Balansräkning

Belopp i tkr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 819 994	1 819 994
Fond för yttre underhåll		9 015 453	9 243 976
Summa bundet eget kapital		10 835 447	11 063 970
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 623 876	2 290 242
Årets resultat		-393 377	1 105 111
Summa fritt eget kapital		3 230 499	3 395 353
Summa eget kapital		14 065 946	14 459 323
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	39 202 557	10 466 389
Summa långfristiga skulder		39 202 557	10 466 389
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 063 832	463 832
Leverantörsskulder		2 595 994	157 137
Övriga skulder	Not 20	101 770	122 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	817 179	552 387
Summa kortfristiga skulder		4 578 775	1 296 029
Summa eget kapital och skulder		57 847 278	26 221 741

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-393 377	1 105 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	709 855	708 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316 478	1 813 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-58 984	7 681
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 682 746	60 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 940 239	1 881 488
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-396 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-26 977 185	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 373 185	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	29 336 168	-404 164
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	1 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 336 168	915 836
Årets kassaflöde	4 903 222	2 797 324
Likvidamedel vid årets början	6 282 991	3 485 667
Likvidamedel vid årets slut	11 186 213	6 282 991
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fastighetskomponenter	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-30
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 634 291	4 417 946
Hyror, lokaler	127 284	125 268
Hyror, garage	16 200	16 200
Hyror, p-platser	17 280	17 280
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-675
Rabatter	-4 500	-5 708
Bränsleavgifter, bostäder	1 147 464	1 144 075
Elavgifter	62 728	0
Summa nettoomsättning	6 000 747	5 714 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	67 680	67 498
Övriga avgifter	240	3 060
Balkongutbyggnad	154 167	195 741
Övriga ersättningar	40 648	26 860
Fakturerade kostnader	1 080	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-2
Övriga rörelseintäkter	19 249	18 810
Försäkringsersättningar	74 518	124 142
Summa övriga rörelseintäkter	357 587	437 369

9

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-228 524	-122 715
Reparationer	-580 005	-345 167
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-219 717	-212 281
Försäkringspremier	-93 950	-88 449
Kabel- och digital-TV	-62 595	-61 145
Återbäring från Riksbyggen	0	16 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 416	-47 785
Serviceavtal	-85 135	-50 398
Obligatoriska besiktningar	-117 875	0
Bevakningskostnader	0	-4 225
Snö- och halkbekämpning	0	-11 614
Förbrukningsinventarier	-21 140	-48 389
Vatten	-301 144	-276 973
Fastighetsel	-268 732	-152 687
Uppvärmning	-962 976	-1 016 957
Sophantering och återvinning	-111 030	-130 258
Förvaltningsarvode drift	-33 204	-48 080
Summa driftkostnader	-3 117 442	-2 600 324

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 424 802	-1 333 211
Lokalkostnader	-3 195	0
Resekostnader	0	-297
IT-kostnader	-5 687	-5 687
Arvode, yrkesrevisor	-18 938	-20 813
Övriga förvaltningskostnader	-9 520	-394
Kreditupplysningar	-2 025	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 064	-27 401
Representation	-1 480	0
Kontorsmateriel	-14 341	-3 997
Telefon och porto	-5 098	-5 550
Medlems- och föreningsavgifter	-6 006	-6 006
Konsultarvoden	-7 500	0
Bankkostnader	-2 430	-2 225
Övriga externa kostnader	-16 536	-66 765
Summa övriga externa kostnader	-1 557 621	-1 474 819

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-267 100	-253 000
Sammanträdesarvoden	-72 200	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 000	-15 470
Övriga kostnadsersättningar	-1 696	-13 734
Övriga personalkostnader	0	-2 300
Sociala kostnader	-79 400	-49 955
Summa personalkostnader	-442 395	-355 459

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-619 883	0
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-699 994
Avskrivning Markanläggningar	-30 670	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-8 297
Avskrivning Installationer	-59 302	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-709 855	-708 291

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	303 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	303 744

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	80
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66	80

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-322 214	-211 575
Övriga finansiella kostnader/pantbrev	-602 250	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-924 464	-211 575

Not 11 Byggnader och mark***Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	32 007 472	4 371 760
Tomtmark	165 000	165 000
Standardförbättringar		28 249 108
Markanläggningar	613 396	
	32 785 868	32 785 868
Årets anskaffningar		
	0	0
	0	0
Omföring anläggningstillgång, se not 12		
Omföring	-806 159	
	-806 159	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 979 709	32 785 868
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 899 904	-4 371 760
Standardförbättringar, överfört till Not 12	265 202	-11 012 169
Markanläggningar	-184 019	
	-15 818 721	-15 383 929
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-619 883	0
Årets avskrivning standardförbättringar		-699 994
Årets avskrivning markanläggningar	-30 670	0
	-650 553	-699 994
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 469 274	-16 083 923
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 510 435	16 701 945
Varav		
Byggnader	15 566 611	
Mark	165 000	165 000
Standardförbättring	0	17 236 939
Markanläggning	398 707	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	154 000 000	154 000 000
Lokaler	1 537 000	1 537 000
Totalt taxeringsvärde	155 537 000	155 537 000
<i>varav byggnader</i>	<i>76 745 000</i>	<i>76 745 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 792 000</i>	<i>78 792 000</i>

*Anläggningsregistret har omklassificerats. Därav har några av anläggningstillgångarna flyttats från ett slag till ett annat.

Not 12 Installationer på egen fastighet

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Ingående värde, se not 11	806 159	0
	806 159	0
Årets anskaffningar		
Installationer IMD	396 000	0
	396 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 202 159	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-265 202	0
	-265 202	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-59 302	0
	-59 302	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-324 504	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	877 655	0
Varav		
Installationer	877 655	0

6

Not 13 Inventarier och verktyg
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	222 783	227 590
	222 783	227 500
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-4 807
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-4 807
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	222 783	222 783
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-222 783	-219 293
	-222 783	-219 293
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	4 807
	0	4 807
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-8 297
	0	-8 297
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-222 783	-227 590
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-222 783	-227 590
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 164 000	3 164 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 164 000	3 164 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Kundfordringar	2 840	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 840	0

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	28 234	35 670
Skattekonto	1 171	1 171
Summa övriga fordringar	29 405	36 841

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 573	30 803
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 244	5 161
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 728	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 545	35 964

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	11 186 213	6 282 991
Summa kassa och bank	11 186 213	6 282 991

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	40 266 389	10 930 221
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 063 832	-463 832
Långfristig skuld vid årets slut	39 202 557	10 466 389

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,53%	2021-04-23	2 296 875	0	62 500	2 234 375
SWEDBANK	2,59%	2022-06-23	3 366 673	0	133 332	3 233 341
SWEDBANK	0,97%	2023-06-21	3 366 673	0	168 000	3 198 673
SWEDBANK	1,04%	2024-06-19	1 900 000	0	100 000	1 800 000
NORDEA	1,06%	2025-11-05	0	10 000 000	150 000	9 850 000
NORDEA	0,91%	2027-03-02	0	10 000 000	50 000	9 950 000
NORDEA	1,09%	2028-07-03	0	10 000 000	0	10 000 000
Summa			10 930 221	30 000 000	663 832	40 266 389

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 063 832 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 063 832 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	114 115	116 605
Skuld för moms	-15 448	0
Skuld sociala avgifter och skatter	-88	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 790
Clearing	3 191	3 278
Summa övriga skulder	101 770	122 673

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

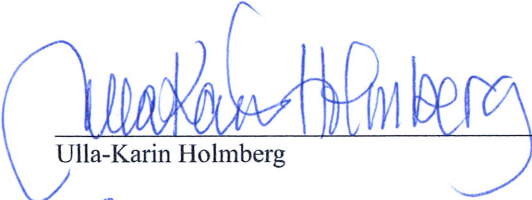
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 693	4 860
Upplupna räntekostnader	71 338	26 533
Upplupna driftskostnader	121 905	0
Upplupna elkostnader	33 575	11 720
Upplupna värmekostnader	18 806	13 543
Upplupna revisionsarvoden	20 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	40 400	15 470
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136	495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	498 326	458 765
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	817 179	552 387

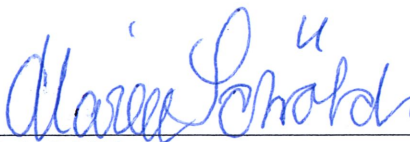
Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Företagsinteckning	41 772 000	11 772 000

Styrelsens underskrifter

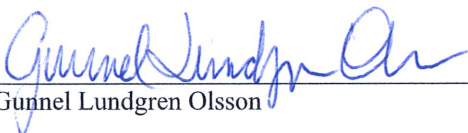
Mg 125 2010 2020
Ort och datum

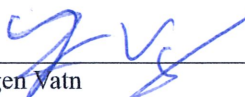

Ulla-Karin Holmberg


Maria Schöld

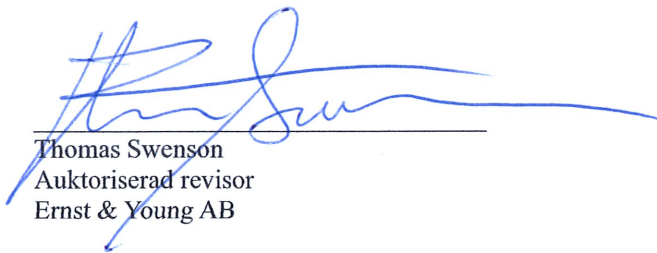

Sandra Baagöe-Larsen Lind


Håkan Berlin


Gunnel Lundgren Olsson


Jörgen Vatn

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 22 / 10 2020


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Harriet Karlsson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 8, org.nr 746000-8183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 8 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 8 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

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 22/10 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Harriet Karlsson
Förtroendevald revisor

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldyngd 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 planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Malmöhus nr 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus nr 8 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

