

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.
Anmälan lämnas till Anton Thomasson, 5B
Senaste anmälningsdatum är den 22 november 2018.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Malmslätthuset nr 1

Datum Onsdagen den 28 november 2018

Tid 18.00

Plats MAIK- stugan, Hellgrenshagen

Dagordning

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens 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 fastställelse av resultaträkning 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 angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmslättshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. större underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat p.g.a. större underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. upptag av ett nytt lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187 % till 158 %

I resultatet ingår avskrivningar med 197 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -321 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vedgården 2 i Linköpings kommun med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastighetens adress är Norsättersgatan 3 A-B, Norsättersgatan 5 A-B, Norsättersgatan 7 A-B samt Norsättersgatan 9 A-B i Linköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom RB försäkring.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
8	40	24	0	0	0	72

Total bostadsarea 4 396 m²

Total lokalarea 390 m²

Årets taxeringsvärde 39 156 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 156 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 275 tkr och planerat underhåll för 712 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Trapphus	2000
Fasader	2006
Miljöhus	2010
Lägenhetsdörrar	2010
Dränering ett hus	2014
Underhåll av tak	2015
Undercentral , tvättstugor	2016
Installationer	2017
Garage och p-platser	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning fönster, byte garageportar	712

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

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anton Thomasson	Ordförande	Stämman	2018
Kasper Sjöström	Sekreterare		2018
Kerstin Karling	Ledamot	Stämman	2018
Ann-Britt Holmgren	Ledamot	Stämman	2018
Homa Gimenez	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Per Linderöth		Stämman	2019
Dan Lundin		Stämman	2019
Therese Rapp		Stämman	2018
Matthias Thorén		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Karl-Erik Karlsson	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter

Cecilia Malmsten	Föreningsrevisor
------------------	------------------

Valberedning

Lisa Floxner
Rickard Sandell
Matilda Samuelsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har tagit upp ett nytt banklån om 350 tkr i syfte att finansiera delar av underhållsprojekten. En avgiftshöjning genomfördes för att täcka kostnaderna för lånet (se nedan). I och med de nya system som implementerades hos Riksbyggen 2017 uppdaterades även föreningens anläggningsregister för byggnader, mark etc. Uppdateringen gjorde att fördelningen mellan posterna byggnader, standardförbättringar och anslutningsavgifter och byggnadsinventarier ändrats, summan av samtliga poster blir dock densamma.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 3 %. Även avgifterna för föreningens garage höjdes från och med 2017-07-01 med 150 kronor per månad och garageplats.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	2763	2 642	2 641	2 640	2 663
Resultat efter finansiella poster	-518	100	- 2 208	- 11	- 215
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	55	55	55	55	55
Balansomslutning	8 947	9196	9 296	11 459	11 680
Soliditet	27%	32%	31%	44%	44%
Likviditet	158%	187%	134%	625%	505%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	605	587	587	587	517
Driftkostnader, kr/m ²	577	463	904	432	369
Ränta, kr/m ²	16	17	24	38	41
Underhållsfond, kr/m ²	0	57	43	458	448
Lån, kr/m ²	1 273	1 325	1 241	1 260	1 280

A

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	249 983	250 868	2 366 786	100 147
Disposition enl. årsstämmobeslut			100 147	-100 147
Reservering underhållsfond		264 000	-264 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-514 868	514 868	
Årets resultat				-517 617
Vid årets slut	249 983	0	2 717 801	-517 617

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 466 934
Årets resultat	-517 617
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	514 868

Summa	2 200 185
--------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 200 185
-----------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 763 044	2 642 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 208	5 763
Summa rörelseintäkter		2 781 252	2 647 954
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 760 596	-2 045 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 241	-284 231
Personalkostnader	Not 6	-65 173	-55 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 017	-197 017
Summa rörelsekostnader		-3 334 027	-2 582 098
Rörelseresultat		-552 775	65 857
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		113 280	108 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		785	1 093
Räntekostnader och liknande poster		-78 907	-75 363
Summa finansiella poster		35 158	34 291
Resultat efter finansiella poster		-517 617	100 147
Årets resultat		-517 617	100 147

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 930 830	7 127 847
Summa materiella anläggningstillgångar		6 930 830	7 127 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		1 180 000	1 180 000
Andra långfristiga fordringar		16 964	16 964
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 196 964	1 196 964
Summa anläggningstillgångar		8 127 794	8 324 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		160	2 458
Övriga fordringar		2 991	2 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	141 437	136 222
Summa kortfristiga fordringar		144 588	141 671
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	674 560	729 781
Summa kassa och bank		674 560	729 781
Summa omsättningstillgångar		819 148	871 452
Summa Tillgångar		8 946 941	9 196 263

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 983	249 983
Fond för yttre underhåll		0	250 868
Summa bundet eget kapital		249 983	500 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 717 802	2 366 786
Årets resultat		-517 617	100 147
Summa fritt eget kapital		2 200 185	2 466 934
Summa eget kapital		2 450 168	2 967 785
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 977 551	5 761 688
Summa långfristiga skulder		5 977 551	5 761 688
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		114 137	89 352
Leverantörsskulder		56 345	38 790
Skatteskulder		9 921	9 653
Övriga skulder		23 392	1 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	315 428	327 307
Summa kortfristiga skulder		519 223	466 790
Summa Eget kapital och Skulder		8 946 941	9 196 263



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2062
Anslutningsavgifter	Rak	50	2056
Standardförbättringar	Rak	50	2049-2061
- Balkonger/takomlägg.	Rak	50	2049
- Badrum	Rak	50	2051
- Fasadrenovering	Rak	50	2059
- Dörrar	Rak	50	2061
- Återvinningshus	Rak	50	2054

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 657 436	2 579 925
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, garage	100 808	57 467
Summa nettoomsättning	2 763 044	2 642 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	18 208	0
Fakturerade kostnader	0	180
Försäkringsersättningar	0	5 583
Summa övriga rörelseintäkter	18 208	5 763



Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-711 903	-216 750
Reparationer	-275 461	-192 392
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 824	-102 240
Försäkringspremier	-54 656	-50 619
Kabel- och digital-TV	-96 850	-96 606
Återbäring från Riksbyggen	21 250	16 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 163	0
Serviceavtal	-10 990	-7 738
Obligatoriska besiktningar	0	-4 062
Förbrukningsinventarier	0	-6 160
Vatten	-94 156	-89 428
Fastighetsel	-39 802	-44 655
Uppvärmning	-568 582	-568 023
Sophantering och återvinning	-74 286	-58 783
Förvaltningsarvode drift	-743 174	-624 655
Summa driftkostnader	-2 760 596	-2 045 810

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-250 786	-247 841
IT-kostnader	-5 160	-1 925
Arvode, yrkesrevisorer	-11 906	-10 575
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 801	0
Representation	-13 621	0
Kontorsmateriel	-2 654	-12 017
Telefon och porto	0	-320
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-7 200
Bankkostnader	-2 713	-2 103
Övriga externa kostnader	-1 000	-1 800
Summa övriga externa kostnader	-311 241	-284 231

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-49 959	-42 168
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-896	-3 548
Övriga kostnadsersättningar	-2 801	0
Sociala kostnader	-11 517	-9 323
Summa personalkostnader	-65 173	-55 039

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	2 897 101	8 986 915
Byggnadsinventarier	0	1 000 000
Standardförbättringar	7 973 070	0
Mark	80 000	80 000
Anslutningsavgifter	429 244	1 312 500
	11 379 415	11 379 415
Summa anskaffningsvärden	11 379 415	11 379 415
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 645 711	-3 522 551
Byggnadsinventarier	0	- 352 500
Standardförbättringar	- 2 502 837	0
Anslutningsavgifter	- 103 020	- 179 500
	-4 251 568	-4 054 551
Årets avskrivning byggnader	- 28 971	- 150 767
Årets avskrivning byggnadsinventarier	0	- 20 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 159 461	0
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 8 585	- 26 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 448 585	-4 251 568
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 930 830	7 127 847
Varav		
Byggnader	1 222 419	5 313 597
Byggnadsinventarier	0	627 500
Standardförbättringar	5 310 772	0
Mark	80 000	80 000
Anslutningsavgifter	317 639	1 106 750
Taxeringsvärden		
bostäder	38 400 000	38 400 000
lokaler	756 000	756 000
Totalt taxeringsvärde	39 156 000	39 156 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	113 661	782
Förutbetalda försäkringspremier	27 776	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	135 440
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 437	136 222

Not 9 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel SBAB	201 491	200 305
Transaktionskonto	473 068	529 475
Summa kassa och bank	674 560	729 781

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	6 091 688	5 851 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-114 137	-89 352
Långfristig skuld vid årets slut	5 977 551	5 761 688

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95 %	2018-10-01	3 229 695,00	0,00	60 860,00	3 168 835,00
STADSHYPOTEK	1,25 %	2020-12-01	0,00	350 000,00	20 000,00	330 000,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2021-01-30	2 621 345,00	0,00	28 492,00	2 592 853,00
Summa			5 851 040,00	350 000,00	109 352,00	6 091 688,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 114 137 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 570 685 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	5 882	5 947
Upplupna elkostnader	0	3 111
Upplupna vattenavgifter	15 418	7 536
Upplupna värmekostnader	22 716	23 102
Upplupna kostnader för renhållning	5 283	2 971
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 000
Upplupna styrelsearvoden	44 539	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	44 539
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 091	229 101
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 428	327 307

Ställda säkerheter

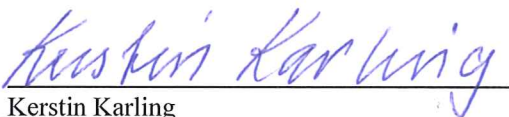
	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	7 601 000	7 601 000

Styrelsens underskrifter

Linköping den 2 / 10 2018



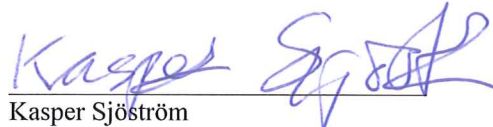
Anton Thomasson



Kerstin Karling



Homa Gimenez



Kasper Sjöström



Ann-Britt Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

19 / 10

2018



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Karl-Erik Karlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Malmslätthuset 1
Org.nr. 722000-2013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 19 oktober 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

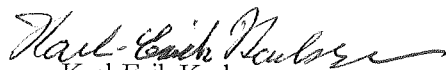
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Malmslättshus nr 1, organisationsnummer 722000-2013.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Malmslättshus nr 1 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 29/10 2018

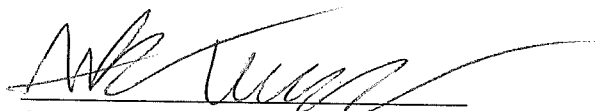

Karl-Erik Karlsson
Förtroendevald revisor

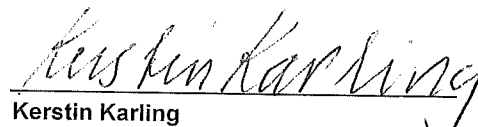
Budgetförslag 2019

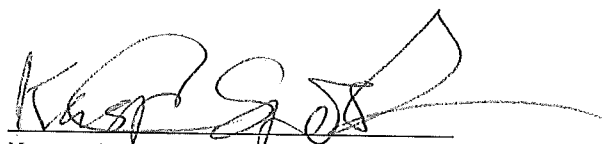
Belopp i tkr	Budget 2019	Prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter och hyror				
Årsavgifter, bostäder	2 657	2 657	2 657	2 580
Hyror, lokaler	5	5	5	11
Hyror, garage	101	101	100	57
Summa intäkter	2 763	2 763	2 762	2 648
RÖRELSENS KOSTNADER				
Reparationer och underhåll				
Reparationer	-250	-290	-200	-192
Nedlagda underhållskostnader	-250	-550	-600	-217
	-500	-840	-800	-409
Fastighetsskatt				
Fastighetsskatt	-109	-106	-105	-102
	-109	-106	-105	-102
Driftkostnader				
Fastighetsförsäkring	-56	-54	-54	-51
Arvode förvaltning	-257	-251	-255	-248
Fastighetsskötsel	-640	-625	-619	-625
Kabel-TV	-103	-102	-101	-97
Arvode auktoriserad revisor	-12	-11	-11	-11
Vatten	-105	-102	-115	-89
El	-64	-59	-63	-45
Uppvärmning	-645	-639	-624	-568
Sophantering	-85	-82	-78	-59
Rabatt/återbäring från RB	12	12	12	16
Brandskyddsarbete	-9	-9	-10	-8
obligatoriska besiktningar	0	0	0	-4
Övrigt	-11	-10	0	-6
	-1 969	-1 932	-1 911	-1 795
Övriga kostnader				
Övriga kostnader	-45	-42	-40	-25
	-45	-42	-40	-25
Personalkostnader				
Styrelsearvode	-68	-66	-58	-55
	-68	-66	-58	-55
Avskrivningar av anl. tillgångar				
Byggnader, byggn. Inventarier, markanl.	-197	-197	-237	-197
	-197	-197	-237	-197
Summa kostnader	-2 888	-3 183	-3 151	-2 583

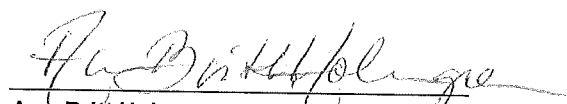
Belopp i tkr	Budget 2019	Prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
FINANSIELLA POSTER				
Resultat från finansiella anl. tillgångar				
Utdelning andelar	80	75	71	109
Ränteintäkter sparande	1	2	1	1
Räntekostnader, fastighetslån	-85	-80	-125	-75
Summa finansiella poster	-4	-3	-53	35
Resultat	-129	-423	-442	100
Tillägg till resultaträkningen				
Avsättning till underhållsfond	-350	-264	-264	-264
Ianspråkstagande av underhållsfond	200	550	600	217
Summa tillägg till resultaträkningen	-150	286	336	-47
Resultat efter fondförändringar	-279	-137	-106	53

Linköping den 26, 4 2018


Anton Thomasson


Kerstin Karling


Kasper Sjöström


Ann-Britt Holmgren


Homa Gimenez

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Malmslättshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmslättshus 1 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

