

2013

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 12
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 746000-8134

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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.

Verksamheten

Händelser / åtgärder under verksamhetsåret 2012-09-01-2013-08-31

Styrelsen har haft 11 st protokollförda möten under verksamhetsåret.
Vi har fått 17 nya medlemmar.

Allmänt:

Från 2010-01-01 finns en gemensam tilläggsförsäkring genom Folksam som innefattar samtliga medlemmar. Denna tilläggsförsäkring ersätter den man tidigare haft i sin hemförsäkring som tillägg för bostadsrätt.

Medlemsavgiften har höjts från 2013-10-01 med 2% på grundavgiften.

Igångsättande av E-B metoden har startat under året och är nu avslutad

Div. underhållsarbete utomhus är nästan utförda.

Snö / Halkbekämpning har i år upphandlats av företaget I. Johansson under helgerna och av våra vaktmästare under deras ordinarie arbetstid .

Föreningen firade 50års jubileum med en bussutflykt till Danmark.

Klippning av träden är klart , blommor och buskar har styrelsen och frivilliga medlemmar ställt upp under två dagar och planerat.

OVK besiktning utförd under året.

Gemensam el som infördes inom året fungerar nu fullt ut.

Fritidsverksamhet: Kortspel under ledning av Ingrid Ericsson har ägt rum under året.

Källsortering- Eftersom bygget av miljöhus inte är klart fick vi dispens ett år
(till 1/9-2014)

Kommande renovering: vi har för närvarande inte planerat något, men det finns en del att göra i framtiden: t ex avloppen, hissarna, målning av trapporna, elektriska ledningar samt ytterfasaden..

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 har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Merima Ramic	Ordförande
Kjell Åke Held	Vice ordförande
Barbara Trusz	Sekreterare
Ingrid Ericsson	Ledamot
Gert-Eve Olsson	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämman

2015
2015
2014
2014

Styrelsesuppleanter

Adnan Bejdic
Ros-Marie Fredriksson
Sven-Ove Berntsson
Zrinka Katinic
Patrik Hänsel

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2015
2014
2015
2014

I tur att avgå är ledamöterna Barbara Trusz och Ingrid Ericsson samt suppleanterna Ros-Marie Fredriksson och Zrinka Katinic.

Ordinarie revisorer

Tom Nilsson	Revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

vakant

Stämman

Valberedning

Inger Persson (sammankallande)
Inger Sandgren och Gerda Holmström

Stämman
Stämman

Studieorganisatör

Ingrid Ericsson	Studieorganisatör
Kjell Åke Held	Studieorganisatör

Styrelsen
Styrelsen

Vicevärd

Kjell Åke Held	Vice värd
Merima Ramic	Vice värd

Styrelsen
Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Amanuensen 2-4 i Malmö kommun. På fastigheten finns 324 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Humanistgatan och Munkhätttegatan.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2016-12-31 med en årlig avgäld på 424 617 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
25	130	104	40	24	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler P-platser

16	258
----	-----

Total tomtarea: 22 227 kvm

Total bostadsarea: 22 976 kvm

Total lokalarea: 153 kvm

Årets taxeringsvärde 155 384 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 136 058 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Syd.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 503 235 kr och planerat underhåll för 1 645 650 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 2 489 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 108.33 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2013/14 har skett med 108.33 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Utbyte av kall/varmvatten stammar	2011/12
Radiatorer	2012/13
Planerat underhåll	År
Hissar	2014/15

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

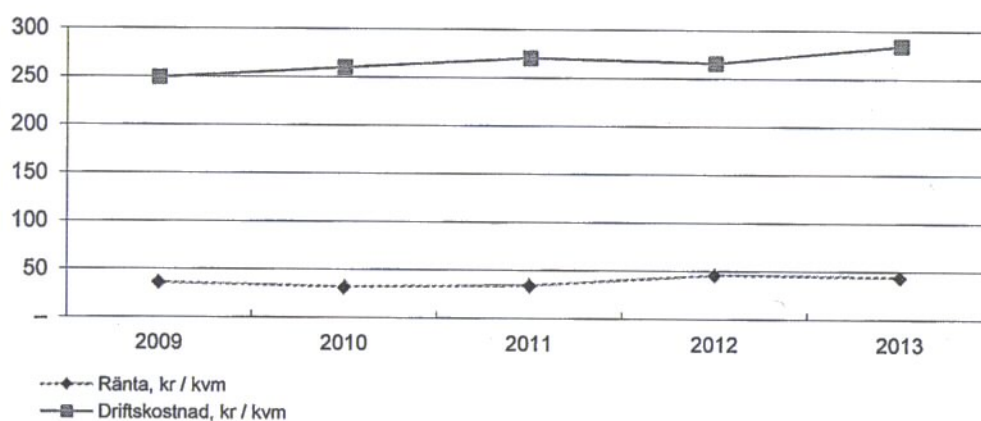
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 28 januari 2013 (samt en extra stämma den 20 februari 2013). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	14 429	13 832	13 504	13 023	12 448
Årets resultat	1 600	931	- 4 784	3 220	2 212
Resultat efter fondförändringar	959	- 1 565	1 342	729	340
Balansomslutning	45 647	44 922	44 925	52 673	32 332
Soliditet %	27%	24%	22%	26%	33%
Likviditet %	522%	502%	460%	692%	597%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	437	425	412	390	364
Bränsletillägg, kr / kvm	106	106	106	106	106
Driftskostnad, kr / kvm	284	266	270	260	249
Ränta, kr / kvm	44	46	34	32	36
Underhållsfond, kr / kvm	320	184	184	449	344
Lån, kr / kvm	1 352	1 397	1 442	1 519	870
Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad	257	242			

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalaria som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 438 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

6

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, underhållsplan
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, energi
Kone AB	Hissar
Canal Digital	Kabeltv
Sesab Service Syd AB	Städning
Tele 2	Bredband
Svensk Bevakningstjänst	Bevakning
Sydantenn	Service TV-nätet
Firma Ingvar Johansson	Snöröjning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 754 077
Årets resultat före fondförändring	1 600 138
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 287 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 645 650
Summa överskott	2 712 865

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	2 000 000
Att balansera i ny räkning	712 865

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 425 658	10 126 951
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 213	- 1 070
Bränsleavgifter		2 430 477	2 430 477
Elavgifter		175 643	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 399 346	1 275 401
		<u>14 428 911</u>	<u>13 831 759</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 503 236	- 668 428
Planerat underhåll	5	-1 645 650	-2 290 538
Fastighetsavgift/skatt		- 395 880	- 442 840
Driftkostnader	6	-6 574 885	-6 163 694
Övriga kostnader	7	- 226 583	- 223 320
Personalkostnader	8	-1 185 555	-1 204 062
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 494 258	-1 293 180
		<u>-12 026 047</u>	<u>-12 286 062</u>
Rörelseresultat		2 402 864	1 545 697
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		13 284	16 200
Ränteintäkter och liknande poster	10	202 367	229 810
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 018 377	-1 056 318
		<u>- 802 726</u>	<u>- 810 308</u>
Resultat efter finansiella poster		1 600 138	735 388
Återbetalning av inkomstskatt		0	195 693
Årets resultat		1 600 138	931 081
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 287 000	-4 787 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 645 650	2 290 538
Resultat efter fondförändring		958 788	-1 565 381

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	33 431 968	34 710 923
Inventarier, verktyg och installationer	13	818 537	28 450
		<u>34 250 505</u>	<u>34 739 373</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Syd		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		<u>34 412 505</u>	<u>34 901 373</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		51 890	25 063
Kundfordringar		20 100	24 125
Skattefordringar		73 665	0
Skattekonto		125 611	70 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	544 890	327 580
		<u>816 156</u>	<u>447 632</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	8 400 000	6 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		6 872	6 872
Avräkning med Swedbank		2 011 731	3 566 353
		<u>2 018 603</u>	<u>3 573 225</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 234 759</u>	<u>10 020 857</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 647 264</u>	<u>44 922 230</u>

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 485 409	1 485 409
Upplåtelseavgifter		620 495	620 495
Underhållsfond		7 398 638	6 757 288
		<u>9 504 542</u>	<u>8 863 192</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 754 077	3 319 458
Extra avsättning till underhållsfonden		0	-2 500 000
Årets resultat		1 600 138	931 081
Avsättning till underhållsfond		-2 287 000	-2 287 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 645 650	2 290 538
		<u>2 712 865</u>	<u>1 754 077</u>
Summa eget kapital		12 217 407	10 617 269
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	31 279 657	32 310 709
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		216 115	259 859
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 065 201	1 053 644
Skatteskulder		194 865	216 392
Övriga kortfristiga skulder	18	84 954	159 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	589 064	304 902
		<u>2 150 200</u>	<u>1 994 252</u>
Summa skulder		33 429 857	34 304 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 647 264	44 922 230
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		39 862 000	39 862 000
Ansvarsförbindelser		Inga	12 084

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2013-08-31	2012-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 600 138	735 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 494 258	1 293 180
	3 094 396	2 028 568
Återbetalning av skatt	0	195 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 094 396	2 224 261
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-368 524	-62 998
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	155 948	96 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 881 820	2 258 174
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-1 005 390	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 005 390	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 031 052	-1 031 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 031 052	-1 031 052
Årets kassaflöde	845 378	1 227 122
Likvida medel vid årets början	9 573 225	8 346 103
Likvida medel vid årets slut	10 418 603	9 573 226
(se Not 15)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisnings- principer och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2063
Inglasning (1996)	Rak	30	2026
Fönsterbyte (2001)	Rak	20	2021
Entréer, skalskydd (2008)	Rak	40	2048
Utbyte av kall-och varmvatten stammar (2011/12)	Rak	40	2052
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 050 966	9 758 220
Hyror, bostäder	48 844	47 421
Hyror, lokaler	16 195	16 640
Hyror, p-platser	309 653	304 670
	<u>10 425 658</u>	<u>10 126 951</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 420	- 20
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 793	- 1 050
	<u>- 2 213</u>	<u>- 1 070</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	1 263 576	1 263 576
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	129 505	- 1 084
Inkassointäkter	6 265	5 280
Övriga rörelseintäkter	0	7 629
	<u>1 399 346</u>	<u>1 275 401</u>

6

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	26 184	1 464
Bostäder	0	11 741
Vattenskador	26 613	5 219
Tvättstugor	116 647	112 530
Gemensamma utrymmen	18 625	91 393
Vatten/Avlopp	68 869	184 860
Värme	94 498	27 511
Ventilation	15 597	5 088
Elinstallationer	11 642	52 982
Tele/TV/Porttelefon	1 421	8 848
Hissar	23 500	57 416
Övriga installationer	18 483	3 774
Huskropp	73 449	36 857
Gårdar och grönanläggningar	7 708	55 597
Övrigt	0	5 352
Vandalisering	0	7 797
	<u>503 236</u>	<u>668 428</u>

Not 5 Planerat underhåll

Värme	1 454 775	2 290 538
Ventilation	190 875	0
	<u>1 645 650</u>	<u>2 290 538</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	424 616	424 617
Vägavgifter, arrende	246	246
Fastighetsförsäkring	139 295	127 138
Arvode förvaltning	575 114	522 749
Kabel-TV	287 303	280 173
IT-kostnader	360 354	378 781
Juridiska kostnader	6 701	7 980
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 62 700	- 9 100
Städ	381 307	368 729
Snöröjning	17 500	7 500
Förbrukningsmateriel	122 997	121 380
Fordons- och maskinkostnader	28 313	20 559
Vatten	684 648	689 323
El	643 367	554 123
Uppvärmning	2 729 341	2 445 954
Sophantering	236 483	223 543
	<u>6 574 885</u>	<u>6 163 694</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	26 660	0
Telefon och porto	9 219	9 499
Revisionsarvode, externt	13 000	11 000
Konstaterade förluster hyror/avgifter	27	0
Medlems- och föreningsavgifter	14 298	14 712
Köpta tjänster	147 007	160 451
Bankkostnader	180	180
Övriga externa kostnader	16 192	27 478
	<u>226 583</u>	<u>223 320</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	617 418	617 534
Löneskatt på pensionskostnader	6 813	6 200
Uttagsskatt	188 052	197 437
Styrelsearvode	97 050	108 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 384	3 999
Arvode vicevärd	95 800	94 200
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning, förtroendevalda	13 400	3 600
Summa	<u>1 025 417</u>	<u>1 033 720</u>
Sociala kostnader	160 138	170 342
	<u>1 185 555</u>	<u>1 204 062</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	133 039	133 039
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 145 916	1 145 916
Inventarier, verktyg och installationer	215 303	14 225
	<u>1 494 258</u>	<u>1 293 180</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 437	1 544
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	200 719	227 570
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	211	696
	<u>202 367</u>	<u>229 810</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 018 377	1 056 318
	<u>1 018 377</u>	<u>1 056 318</u>

B

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

13 613 782 13 613 782

Standardförbättringar

40 970 192 40 970 192

54 583 974 54 583 974

Summa anskaffningsvärden

54 583 974 54 583 974

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-6 828 765 -6 695 726

Standardförbättringar

-13 044 286 -11 898 370

-19 873 051 -18 594 096

Årets avskrivning byggnader

- 133 039 - 133 039

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 145 916 -1 145 916

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-21 152 006 -19 873 051

Restvärde enligt plan vid årets slut

33 431 968 34 710 923

Varav

Byggnader

6 651 979 6 785 018

Standardförbättringar

26 779 989 27 925 905

Taxeringsvärden

bostäder

155 000 000 136 000 000

lokaler

384 000 58 000

Totalt taxeringsvärde

155 384 000 136 058 000

varav byggnader

115 384 000 109 058 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

656 118 656 118

656 118 656 118

Årets anskaffningar

Gemensam el

1 005 390 0

1 005 390 0

Summa anskaffningsvärden

1 661 508 656 118

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 627 668 - 613 443

- 627 668 - 613 443

Årets avskrivningar

Maskiner

- 215 303 - 14 225

- 215 303 - 14 225

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 842 971 - 627 668

Restvärde enligt plan vid årets slut

818 537 28 450

Varav

Lekplatsutrustning

14 225 28 450

Gemensam el

804 312 0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

24 860 19 440

Förutbetalda försäkringspremier

47 893 43 508

Förutbetalt förvaltningsarvode

54 933 45 463

Förutbetald kabel-tv-avgift

24 109 23 607

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

62 130 49 704

Förutbetald tomträttsavgäld

141 538 141 538

Övriga periodiserade kostnader

13 784 4 320

El-avgifter

175 643 0

544 890 327 580

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

8 400 000 6 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 400 000	2,20	2013-09-03
90 dagar	6 000 000	2,20	2013-11-01

		2013-08-31	2012-08-31
Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet
		Bundet	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser
			Underhålls- fond
			Balanserat resultat
Vid årets början		620 495	1 485 409
Avsättning till underhållsfond			6 757 288
Ianspråktagande av underhållsfond			2 287 000
Årets resultat			-1 645 650
Vid årets slut		620 495	1 485 409
			7 398 638
			2 712 862

Not 17 Fastighetslån

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,20%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,51%	2016-04-30	7 550 000		200 000	7 350 000
STADSHYPOTEK	2,92%	2014-04-30	7 550 000		200 000	7 350 000
STADSHYPOTEK	3,13%	2015-06-01	6 487 209		67 052	6 420 157
STADSHYPOTEK	3,88%	2013-12-01	5 623 500		414 000	5 209 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,01%	2015-03-25	5 100 000		150 000	4 950 000
			32 310 709		1 031 052	31 279 657

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 031 052 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 000 000 kr årligen.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	- 841	0
Avräkning HUS	- 1 750	2 750
Avräkning LÅN	87 545	156 705
	84 954	159 455

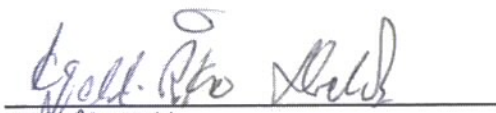
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	159 851	135 285
Upplupna räntekostnader	33 126	35 759
Upplupna elkostnader	59 276	40 132
Upplupna vattenavgifter	120 225	0
Upplupna värmekostnader	114 904	26 576
Upplupna kostnader för renhållning	35 327	0
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	52 250	53 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605	0
	589 064	304 902

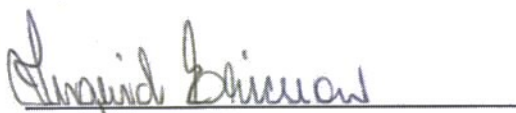
D

Malmö 2013-11-18


Merima Ramic

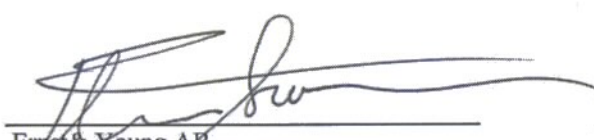

Kjell Åke Held


Barbara Trusz


Ingrid Ericsson


Gert-Eve Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²² / 11 2013


Ernst & Young AB
Thomas Swenson, auktoriserad revisor


Tom Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmöhus 12, org. 746000-8134

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmöhus 12 för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmöhus 12 för år räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 22 november 2013

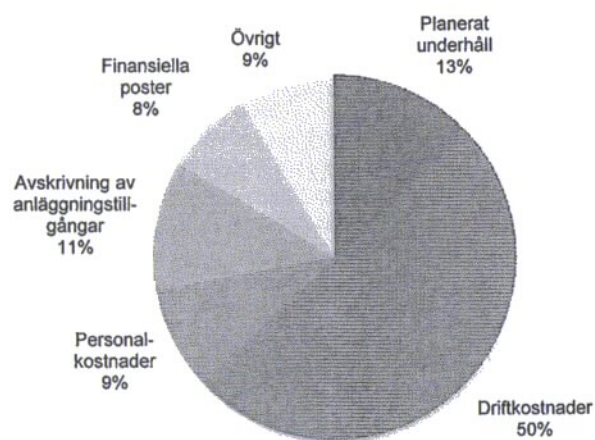
Ernst & Young

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Tom Nilsson
Förtroendevald revisor

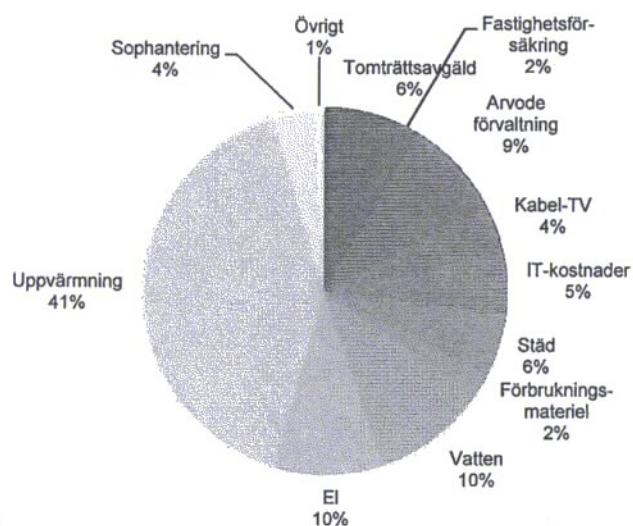
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	503 236	668 428
Planerat underhåll	1 645 650	2 290 538
Fastighetsavgift/skatt	395 880	442 840
Driftkostnader	6 574 885	6 163 694
Övriga kostnader	226 583	223 320
Personalkostnader	1 185 555	1 204 062
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 494 258	1 293 180
Finansiella poster	1 018 377	1 056 318
Inkomstskatt	0	- 195 693
Summa kostnader	13 044 424	13 146 687



Driftskostnadsfördelning

	2013	2012
Tomträttsavgäld	424 616	424 617
Vägavgifter, arrende	246	246
Fastighetsförsäkring	139 295	127 138
Arvode förvaltning	575 114	522 749
Kabel-TV	287 303	280 173
IT-kostnader	360 354	378 781
Juridiska kostnader	6 701	7 980
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 62 700	- 9 100
Städ	381 307	368 729
Snöröjning	17 500	7 500
Förbrukningsmateriel	122 997	121 380
Fordons- och maskinkostnader	28 313	20 559
Vatten	684 648	689 323
El	643 367	554 123
Uppvärmning	2 729 341	2 445 954
Sophantering	236 483	223 543
Summa driftkostnader	6 574 885	6 163 694



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

22976

22976

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträtsavgäld	18	18
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	25	23
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	16	16
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	0
Städ	17	16
Snöröjning	1	0
Förbrukningsmateriel	5	5
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	30	30
El	28	24
Uppvärmning	119	106
Sophantering	10	10
Övrigt	0	0
Summa driftkostnader	286	269

RBF MALMÖHUS

12

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF MALMÖHUS 12 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet