

2015

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 12
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 746000-8134

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



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.

Verksamhetsberättelsen.

Händelser / åtgärder under verksamhetsåret 1/9 2014-31/8 2015

Styrelsen har haft 12 st. protokollförda möten under verksamhetsåret, och har haft 18 st. överlåtelse.

Allmänt:

På budgetmötet beslutades om en höjning med 2.5% på grundavgiften från och med 1/10 2015.

Lekplatserna har utökats och moderniserats samt klar-besiktigats.

Hissarna som nu är färdigställda och slut- besiktigade är miljövänliga och energisparande.

Tv-avtalet med canal digital har omförhandlats vilket gav en betydlig lägre avgift.

Miljöhusen har nu byggts och avfalls-hanteringen väntas tas i bruk innan års-skiftet. Sopnedkasten kommer därmed att stängas.

Detta kommer att bli en ny uppgift för medlemmarna men vi hoppas på att detta sköts tillfredsställande.

Fritidsverksamheten: Kortspel, måndagsträffen samt numera dart-spel har utövats. Fritidslokalen som medlemmarna hyr har haft en stor ökning under året.

Infodring av avloppsstammarna & ytterfasaderna är framtida arbeten.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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 Munkhättegatan.

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 424 616 kr.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
16	258

Total tomtarea:	22 227 m ²
Total bostadsarea:	22 976 m ²
Varav hyresrätter:	70 m ²
Total lokalarea:	153 m ²

Årets taxeringsvärde	155 384 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	155 384 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Syd. 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.

4

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**Löptid på avtal**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, underhållsplan
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, energi
Bredbandsbolaget	Bredband
Nocas	Bevakning
Firma Ingvar Johansson	Snöröjning
Sydantenn	Service TV-nät
Kone AB	Hisservice
Sesab Service AB	Städning
Canal Digital	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-01-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
KjellÅke Held	Ordförande	Stämman	2017
Michael Malmström	Vice ordförande	Stämman	2016
Merima Ramic	Sekreterare	Stämman	2017
Ingrid Ericsson	Ledamot	Stämman	2016
Barbara Trusz	Ledamot	Stämman	2016
Gert-Eve Olsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Leif Persson	Stämman	2017
Ljube Lutoski	Stämman	2017
Ros-Marie Fredriksson	Stämman	2016
Zrinka Bedi	Stämman	2016
Patrik Hänsel	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Tom Nilsson	Revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Gunnar Frankell	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Inger Persson (sammankallande)	Stämman
Inger Sandgren och Gerda Holmström	Stämman

Studieorganisatör

Ingrid Ericsson	Studieorganisatör	Styrelsen
KjellÅke Held	Studieorganisatör	Styrelsen

Vicevärd

KjellÅke Held	Vice värd	Styrelsen
Michael Malmström	Vice värd	Styrelsen

T

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 2%.

Bränsleavgiften höjdes 2014-10-01 med 13kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2015-10-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 447 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 461 tkr och planerat underhåll för 6 522 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2015-02-16 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 784 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 77,60 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 109,98 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Utbyte av kall/varmvatten stammar	2011/12
Radiatorer	2012/13

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	48
Hissar	6 419
Markytor	56

Planerat underhåll	År
Fasader	2018
Relining avlopp	2018

I resultatet ingår avskrivningar med 1 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -726 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

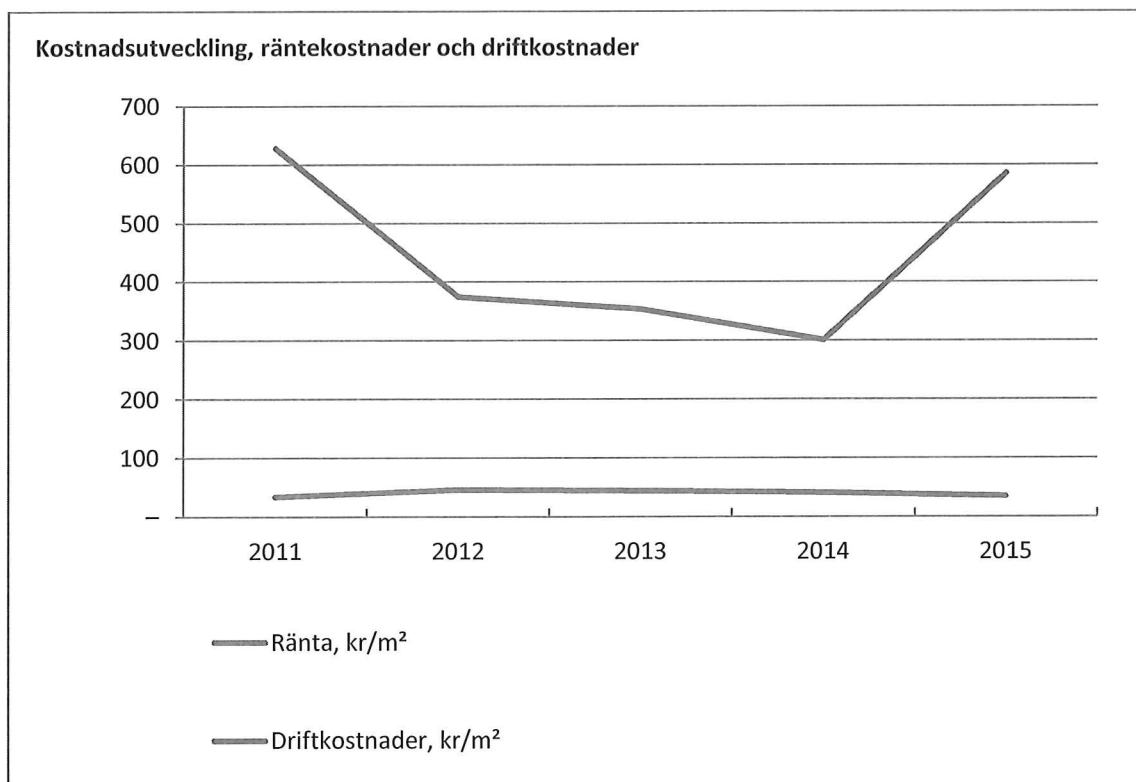
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen

K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

D

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	10 740	10 649	10 423	10 126	9 767
Resultat efter finansiella poster	- 2 229	3 722	1 600	735	- 4 807
Årets resultat	- 2 229	3 722	1 600	931	- 4 784
Resultat före avskrivningar	- 726	5 240	3 094	2 224	- 3 887
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 3 253	2 751	807	- 63	- 6 119
Avsättning till underhållsfond kr/m²	109	108	99	99	97
Balansomslutning	45 120	48 581	44 582	43 869	43 955
Soliditet	30%	33%	27%	24%	22%
Likviditet	553%	642%	937%	953%	837%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	447	448	439	426	413
Bränsletillägg, kr/m²	118	106	106	106	106
Driftkostnader, kr/m²	585	301	354	374	628
Ränta, kr/m²	35	41	44	46	34
Underhållsfond, kr/m²	380	512	320	184	184
Lån, kr/m²	1 263	1 308	1 352	1 397	1 442
Värmeförbrukning, MWh klimatkorigerad	1 226	1 725	1 671		

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

✓

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 000 228
Årets resultat före fondförändring	-2 228 756
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 527 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 521 977
Summa överskott	<u>2 766 448</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond

Att balansera i ny räkning

2 766 448

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 740 164	10 648 623
Övriga rörelseintäkter	2	5 118 308	4 500 539
Summa rörelseintäkter, m.m.		15 858 473	15 149 162
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-13 539 762	-6 951 524
Övriga externa kostnader	4	-1 384 604	-1 325 784
Personalkostnader	5	- 975 770	- 888 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 503 175	-1 517 400
Summa rörelsekostnader		-17 403 310	-10 683 404
Rörelseresultat		-1 544 838	4 465 758
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	22 356	14 904
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	95 693	182 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 801 967	- 941 022
Summa finansiella poster		- 683 918	- 743 560
Resultat efter finansiella poster		-2 228 756	3 722 198
Skatter			
Årets resultat	19	-2 228 756	3 722 198

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	30 874 058	32 153 013
Inventarier, verktyg och installationer	11	471 582	695 802
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	1 501 000	219 863
Summa materiella anläggningstillgångar		32 846 640	33 068 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		33 008 640	33 230 677
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Summa varulager m.m.		—	—
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	123 258	44 648
Övriga fordringar	15	973 709	429 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	319 370	421 504
Summa kortfristiga fordringar		1 416 337	895 779
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	7 500 000	12 300 000
Summa kortfristiga placeringar		7 500 000	12 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	3 195 320	2 154 058
Summa kassa och bank		3 195 320	2 154 058
Summa omsättningstillgångar		12 111 657	15 349 837
SUMMA TILLGÅNGAR		45 120 297	48 580 514

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 105 904	2 105 904
Fond för yttre underhåll		8 838 497	11 833 473
Summa bundet eget kapital		10 944 401	13 939 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 995 204	-1 721 970
Årets resultat		-2 228 756	3 722 198
Summa fritt eget kapital		2 766 448	2 000 228
Summa eget kapital		13 710 849	15 939 605
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	29 217 553	30 248 605
Summa långfristiga skulder		29 217 553	30 248 605
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		186 085	461 425
Skatteskulder		192 418	183 176
Övriga skulder	21	108 641	153 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 704 751	1 593 939
Summa kortfristiga skulder		2 191 895	2 392 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 120 297	48 580 514
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		39 862 000	39 862 000
Summa ställda säkerheter		39 862 000	39 862 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	12 232

7

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 september 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 277 447	10 260 137
Hyor, bostäder	49 942	49 860
Hyor, lokaler	54 930	32 465
Hyor, p-platser	380 758	309 267
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 518	—
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 19 100	- 1 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 296	- 1 707
	<u>10 740 164</u>	<u>10 648 623</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	2 703 478	2 430 477
Elavgifter	911 183	787 970
Balkonginglasning	1 263 576	1 263 576
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	170 359	1 941
Inkassointäkter	16 904	5 355
Försäkringsersättningar	52 808	11 220
	<u>5 118 308</u>	<u>4 500 539</u>

17

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	461 364	402 091
Underhåll	6 521 977	54 165
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	406 572	398 148
Tomträttsavgäld	424 616	424 616
Vägaravgifter, arrende	246	246
Försäkringspremier	231 347	148 474
Kabel- och digital-TV	199 911	302 698
Trädgårdsskötsel	—	14 800
Återbäring från Riksbyggen	- 10 100	- 8 600
Städning gemensamma utrymmen	393 971	398 337
Obligatoriska besiktningar	2 725	—
Snö- och halkbekämpning	8 750	11 613
Förbrukningsmateriel	54 057	103 192
Fordons- och maskinkostnader	20 352	23 117
Vatten	797 464	747 526
El	1 242 927	1 289 104
Uppvärmning	2 572 474	2 396 846
Sophantering och återvinning	211 109	245 151
	<u>13 539 762</u>	<u>6 951 524</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	687 893	664 568
IT-kostnader, bredband	371 640	372 780
Juridiska kostnader	46 683	24 033
Arvode, yrkesrevisor	13 825	13 875
Övriga förvaltningskostnader	11 604	2 045
Kontorsmateriel	2 226	—
Telefon och porto	8 331	8 829
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5 187	13
Medlems- och föreningsavgifter	20 906	18 144
Köpta tjänster	216 129	210 748
Bankkostnader	180	180
Övriga externa kostnader	—	10 568
	<u>1 384 604</u>	<u>1 325 784</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	609 500	566 749
Uttagsskatt	188 919	178 994
Stöd för nystartjobb	- 246 402	- 231 205
Löneskatt på pensionskostnader	3 499	4 182
Styrelsearvoden	113 000	101 150
Arvode till valberedningen	3 000	3 000
Arvode vicevärd	95 600	95 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 277	851
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning, förtroendevalda	8 100	8 550
Summa	<u>778 993</u>	<u>730 371</u>
Sociala kostnader	<u>196 777</u>	<u>158 325</u>
	<u>975 770</u>	<u>888 696</u>



Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	133 039	133 039
Om- och tillbyggnader	1 145 916	1 145 916
Maskiner och inventarier	224 220	238 445
	<u>1 503 175</u>	<u>1 517 400</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag, intresseföreningen	22 356	14 904
	<u>22 356</u>	<u>14 904</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	290	1 654
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	84 088	178 545
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 737	945
Övriga ränteintäkter	3 578	1 414
	<u>95 693</u>	<u>182 558</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	801 967	941 022
	<u>801 967</u>	<u>941 022</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	13 613 782	13 613 782
Standardförbättringar	40 970 192	40 970 192
	<u>54 583 974</u>	<u>54 583 974</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>54 583 974</u>	<u>54 583 974</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 094 843	-6 961 804
Standardförbättringar	-15 336 118	-14 190 202
	<u>-22 430 961</u>	<u>-21 152 006</u>
Årets avskrivning byggnader	- 133 039	- 133 039
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 145 916	-1 145 916
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 709 916</u>	<u>-22 430 961</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>30 874 058</u>	<u>32 153 013</u>
Varav		
Byggnader	6 385 901	6 518 940
Standardförbättringar	24 488 157	25 634 073
Taxeringsvärden		
bostäder	155 000 000	155 000 000
lokaler	384 000	384 000
Totalt taxeringsvärde	<u>155 384 000</u>	<u>155 384 000</u>
varav byggnader	<u>115 384 000</u>	<u>115 384 000</u>

4

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 777 218	1 661 508
	1 777 218	1 661 508
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	—	115 710
	—	115 710
Summa anskaffningsvärden	1 777 218	1 777 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 305 636	-1 081 416
Maskiner	224 220	238 445
	-1 081 416	- 842 971
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 224 220	- 238 445
	- 224 220	- 238 445
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 305 636	-1 081 416
Restvärde enligt plan vid årets slut	471 582	695 802
Varav		
Gemensam el	402 156	603 234
Gemensam el, 2014	69 426	92 568

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Miljöhus	1 501 000	—
Hissar	—	219 863
	1 501 000	219 863

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag, intresseföreningen	162 000	162 000
	162 000	162 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	103 848	25 563
Kundfordringar	19 410	19 085
	123 258	44 648

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	542 072	247 959
Skattekonto	431 637	181 668
	973 709	429 627

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	18 183
Förutbetalda försäkringspremier	52 808	50 291
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 013	55 605
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 231	25 717
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 780	62 130
Förutbetald tomträttsavgäld	141 538	141 538
Övrigt	—	68 040
	<u>319 370</u>	<u>421 504</u>

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				7 500 000	12 300 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 500 000	0,50	2015-09-01		
90 dagar	6 000 000	0,25	2015-11-01		
				<u>7 500 000</u>	<u>12 300 000</u>

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	6 052	5 727
Förvaltningskonto i Swedbank	3 189 268	2 148 331
	<u>3 195 320</u>	<u>2 154 058</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	620 495	1 485 409	11 833 473	-1 721 970	3 722 198
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 000 000	2 722 198	-3 722 198
Reservering underhållsfond			2 527 000	-2 527 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 521 977	6 521 977	
Årets resultat					-2 228 756
Vid årets slut	620 495	1 485 409	8 838 497	4 995 205	-2 228 756

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -2 228 757 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 766 220 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

4

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,37%	2020-06-01	6 353 105		67 052	6 286 053
STADSHYPOTEK	2,51%	2016-04-30	7 150 000		200 000	6 950 000
STADSHYPOTEK	2,51%	2018-04-30	7 150 000		200 000	6 950 000
STADSHYPOTEK	2,97%	2017-12-01	4 795 500		414 000	4 381 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,63%	2021-01-25	4 800 000		150 000	4 650 000
			30 248 605		1 031 052	29 217 553

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 1 000 000 kr varför den delen kan betraktas som kortfristig skuld.

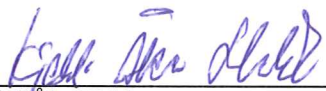
Not 21 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	10 404	- 1 614
Avräkning hyror och avgifter	3 240	2 730
Avräkning lån	94 997	152 648
	108 641	153 764

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

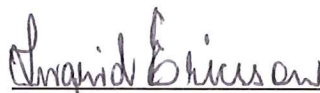
Upplupna löner	106 679	83 059
Upplupna sociala avgifter	49 639	27 164
Upplupna räntekostnader	35 864	38 297
Upplupna elkostnader	87 103	80 731
Upplupna vattenavgifter	127 644	138 936
Upplupna värmekostnader	36 100	27 191
Upplupna kostnader för renhållning	37 532	37 085
Upplupna revisionsarvoden	14 200	14 000
Upplupna styrelsearvoden	56 500	50 400
Förutbetalda avgifter och hyror	1 153 490	1 097 076
	1 704 751	1 593 939

Malmö 30 / 11 2015


Kjell Åke Held


Michael Malmström


Merima Ramic


Ingrid Ericsson


Gert-Eve Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/12 2015


Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor
Thomas Swenson


Tom Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 12 org.nr 746000-8134

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 12 för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Malmöhus 12 för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 3/12 2015

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Tom Nilsson
Förtroendevald revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-08-31	2014-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 228 756	3 722 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 503 175	1 517 400
	-725 581	5 239 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-725 581	5 239 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-520 558	-79 623
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-200 409	242 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 446 549	5 402 079
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-115 710
Investeringar i pågående byggnation	-1 281 137	-219 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 281 137	-335 573
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 031 052	-1 031 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 031 052	-1 031 052
Årets kassaflöde	-3 758 738	4 035 454
Likvida medel vid årets början	14 454 058	10 418 603
Likvida medel vid årets slut	10 695 320	14 454 057
(se Not 17 och Not 18)		

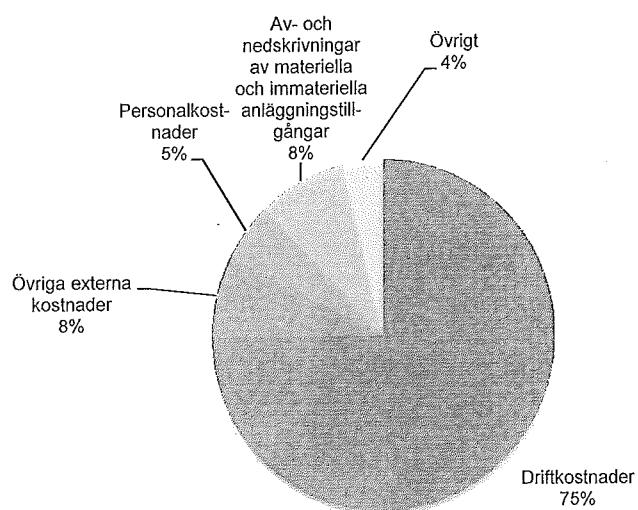
Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

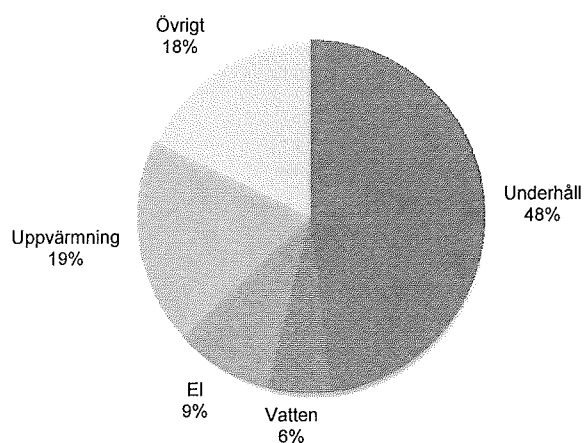
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	13 539 762	6 951 524
Övriga externa kostnader	1 384 604	1 325 784
Personalkostnader	975 770	888 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 503 175	1 517 400
Finansiella poster	683 918	743 560
Summa kostnader	18 087 229	11 426 964



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	461 364	402 091
Underhåll	6 521 977	54 165
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	406 572	398 148
Tomträttsavgäld	424 616	424 616
Vägavgifter, arrende	246	246
Försäkringspremier	231 347	148 474
Kabel- och digital-TV	199 911	302 698
Trädgårdsskötsel	0	14 800
Återbäring från Riksbyggen	- 10 100	- 8 600
Städning gemensamma utrymmen	393 971	398 337
Obligatoriska besiktningar	2 725	0
Snö- och halkbekämpning	8 750	11 613
Förbrukningsmateriel	54 057	103 192
Fordons- och maskinkostnader	20 352	23 117
Vatten	797 464	747 526
El	1 242 927	1 289 104
Uppvärmning	2 572 474	2 396 846
Sophantering och återvinning	211 109	245 151
Summa driftkostnader	13 539 762	6 951 524



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	22976	22976
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	20	18
Underhåll	284	2
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	17
Tomträttsavgäld	18	18
Vägavgifter, arrende	0	0
Försäkringspremier	10	6
Kabel- och digital-TV	9	13
Trädgårdsskötsel	0	1
Städning gemensamma utrymmen	17	17
Snö- och halkbekämpning	0	1
Förbrukningsmateriel	2	4
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	35	33
El	54	56
Uppvärmning	112	104
Sophantering och återvinning	9	11
Summa driftkostnader	589	303

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF MALMÖHUS

12

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

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

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

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