

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen BRF Malmöhus 22
Org nr: 746000-9942



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

Stämmans avslutade

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 22 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 599 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 16 127 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträttsavtal till fastigheterna Almvik 1, Arian 1-3, Duetten 1, Högaholm 1,3, 4 & 5 samt Romansen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1971. Fastighetsadress är Serenadgatan & Kvartettsgatan i Malmö.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 593 tkr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	64
2 rum och kök	128
3 rum och kök	308
4 rum och kök	90

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	287
Antal p-platser	473

Total tomtarea	87 333 m ²
Total bostadsarea	51 129 m ²
Årets taxeringsvärde	371 999 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	371 999 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 2 832 tkr och planerat underhåll för 3 796 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 10 174 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 230 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 10 059 tkr (227 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	72
Gemensamma utrymmen	776
Installationer	1 948
Huskropp utvändigt	120
Markytor	823
Garage och p-platser	57

4

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Larsson	Ordförande	2021
Anders Kristiansson	Vice ordförande	2021
Cecilia Frank	Sekreterare	2021
Hans-Åke Tomasson	Ledamot	2020
Christoffer Höghjelm	Ledamot	2020
Bo Hansson	Ledamot	2020
Hanna Souresafil	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Otto Walter	Suppleant	2020
Tina Hansson (avgått i september 2019)	Suppleant	2020
Kristina Quist	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Adelstam	Förtroendevald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Löwegren	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronny Hafström	2020
Hans Lemström	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen enligt ett förlikningsavtal som träffades 17 januari 2019 mottagit skadestånd från Morneon Fasad AB på 10 miljoner av totalt 12,7 miljoner för brister i utförandet av fasadarbete. Resterande 2,7 miljoner betalas ut 2019-12-31 enligt plan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 744 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 73 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 72 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 745 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

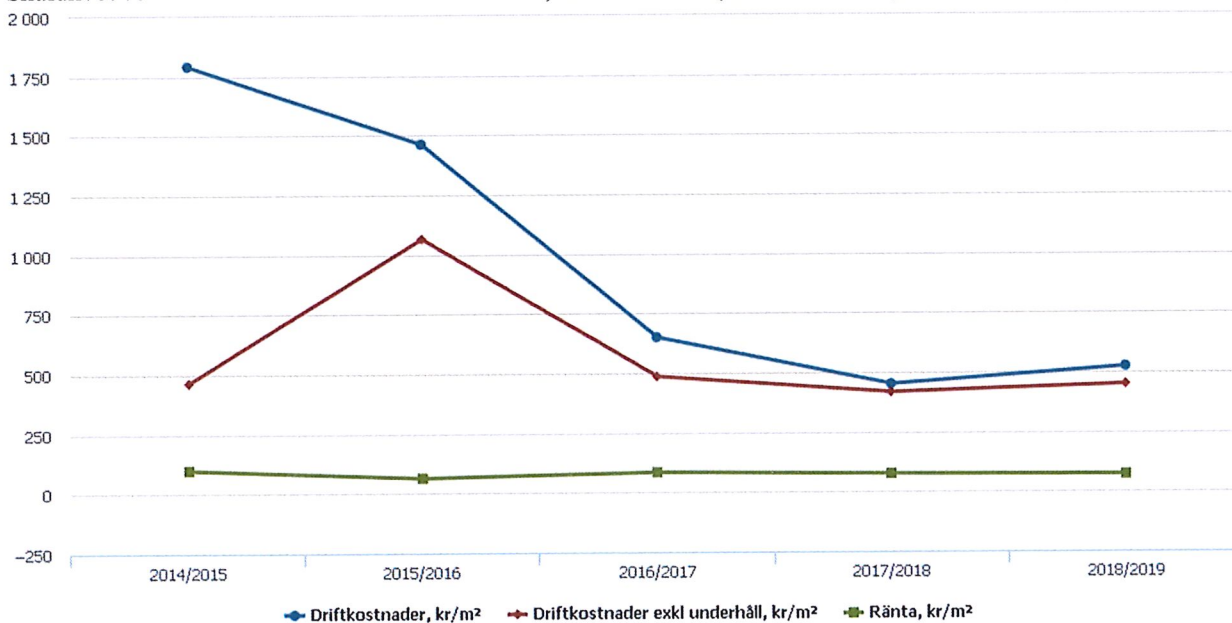
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 731 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 65 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 53 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	40 911	38 890	38 172	37 154	35 892
Årets resultat	9 528	-1 002	-7 564	-43 601	-58 461
Resultat exklusive avskrivningar	16 127	6 011	-572	36 685	-54 927
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 068	-4 048	-6 197	-42 310	-60 552
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	197	197	126	126	126
Balansomslutning	160 569	145 794	152 137	151 618	166 751
Soliditet %	-10	-17	16	-11	16
Likviditet %	303	187	177	41	260
Avgifts- och hyresbortfall %	0	1	0	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	731	703	678	654	624
Bränsletillägg, kr/m ²	129	129	129	129	129
Driftkostnader, kr/m ²	523	451	649	1 463	1 791
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	449	417	485	1 064	462
Ränta, kr/m ²	73	77	85	64	98
Underhållsfond, kr/m ²	122	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	3 348	3 250	3 843	3 264	3 028
Skuldkvot %	3,12	4,09	4,37	0,00	0,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

7

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 495 874	58 000	51 000 000	0	-77 930 139	-1 001 745
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 001 745	1 001 745
Reservering underhållsfond				10 059 000	-10 059 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 796 286	3 796 286	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-3 000 000		3 000 000	
Årets resultat						9 528 248
Vid årets slut	2 495 874	58 000	48 000 000	6 262 714	-82 194 598	9 528 248

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-75 931 884
Årets resultat	9 528 248
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-10 059 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 796 286
Summa	-72 666 350

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 72 666 350**

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	40 911 359	38 890 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 985 551	1 750 788
Summa rörelseintäkter		54 896 910	40 641 060
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-26 756 347	-23 083 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-7 667 690	-6 830 783
Personalkostnader	Not 6	-680 158	-889 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 598 532	-7 012 573
Summa rörelsekostnader		-41 702 728	-37 816 506
Rörelseresultat		13 194 182	2 824 554
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	84 960	84 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 024	5 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 759 918	-3 916 586
Summa finansiella poster		-3 665 934	-3 826 299
Resultat efter finansiella poster		9 528 248	-1 001 745
Årets resultat		9 528 248	-1 001 745

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	113 151 699	119 491 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	686 245	417 857
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	14 801 898	6 327 040
Summa materiella anläggningstillgångar		128 639 842	126 236 823
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	885 000	885 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		885 000	885 000
Summa anläggningstillgångar		129 537 442	127 153 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	470 219	693 231
Övriga fordringar	Not 16	15 609	15 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	3 978 810	1 200 014
Summa kortfristiga fordringar		4 464 638	1 908 855
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	26 567 251	16 731 293
Summa kassa och bank		26 567 251	16 731 293
Summa omsättningstillgångar		31 031 889	18 640 148
Summa tillgångar		160 569 331	145 793 758

4

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 553 874	2 553 874
Uppskrivningsfond		48 000 000	51 000 000
Fond för yttre underhåll		6 262 714	0
Summa bundet eget kapital		56 816 588	53 553 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-82 194 598	-77 930 139
Årets resultat		9 528 248	-1 001 745
Summa fritt eget kapital		-72 666 350	-78 931 884
Summa eget kapital		-15 849 762	-25 378 010
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	166 187 079	161 204 471
Summa långfristiga skulder		166 187 079	161 204 471
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 017 392	4 955 892
Leverantörsskulder	Not 20	693 619	155 234
Skatteskulder		73 589	65 650
Övriga skulder	Not 21	444 199	541 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	4 003 216	4 248 771
Summa kortfristiga skulder		10 232 014	9 967 297
Summa eget kapital och skulder		160 569 331	145 793 758

4

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 528 248	-1 001 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	6 598 532	7 012 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 126 780	6 010 828
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 555 784	-82 495
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	203 217	-322 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 774 214	5 605 590
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	- 507 506	- 127 662
Investeringar i pågående byggnation	-8 474 858	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 8 982 364	- 127 662
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	5 044 108	-5 017 392
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 044 108	-5 017 392
Årets kassaflöde	9 835 958	460 536
Likvidamedel vid årets början	16 731 293	16 270 757
Likvidamedel vid årets slut	26 567 251	16 731 293
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

A

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	63
Standardförbättringar, Fibernät	Linjär	22
Standardförbättringar, postboxar, entréer	Linjär	20
Standardförbättringar, utemiljö, markarbete	Linjär	40
Standardförbättringar, passage	Linjär	30
Standardförbättringar, överbyggnad garage	Linjär	20
Standardförbättringar, anslutning intern info	Linjär	10
Standardförbättringar, EB-metoden	Linjär	10
Standardförbättringar, vattenstammar	Linjär	50
Standardförbättringar, porttelefoni	Linjär	10
Standardförbättringar, avluftare Elysator 30	Linjär	5
Standardförbättringar, överbyggnad garage	Linjär	5
Standardförbättringar, värmepump, växlare	Linjär	25
Installation av övervakningssystem	Linjär	5
Installation av gemensam el	Linjär	5
Installation Aptus läsare i miljöhus	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5
Installation av kameror	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	32 339 305	31 096 857
Hyror, bostäder	-13 601	0
Hyror, lokaler	395 295	186 302
Hyror, garage	677 875	678 368
Hyror, p-platser	280 159	283 046
Hyror, övriga	242 842	206 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-57 436	-102 769
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 372	-35 623
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 270	-15 898
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-84 888	-65 968
Rabatter	0	-2 038
Bränsleavgifter, bostäder	5 699 890	5 700 234
Elavgifter	1 465 345	960 896
Debiterad fastighetsskatt	215	25
Summa nettoomsättning	40 911 359	38 890 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Bredbandsavgifter	645 045	467 379
Övriga avgifter	28 215	13 340
Övriga ersättningar	107 805	104 063
Fakturerade kostnader	77 512	23 403
Övriga sidointäkter	0	8 306
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	15
Återvunna fordringar	295	0
Erhållna skadestånd*	12 700 000	0
Övriga rörelseintäkter	241 057	533 241
Försäkringsersättningar	185 610	601 041
Summa övriga rörelseintäkter	13 985 551	1 750 788

- Avser förlikning med Morneon Fasad AB

7

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-3 796 286	-1 772 558
Reparationer*	-2 832 364	-4 330 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-849 210	-818 821
Tomträttsavgäld	-1 593 400	-1 593 400
Arrendeavgifter	-202	0
Vägavgifter	-4 612	0
Försäkringspremier	-474 812	-425 418
Kabel- och digital-TV	-1 910 351	-260 653
Pcb/Radonsanering	-992 082	0
Återbäring från Riksbyggen	59 900	61 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-179 182	-46 474
Serviceavtal	-149 150	-484 248
Obligatoriska besiktningar	-15 648	-9 539
Bevakningskostnader	-343 801	-230 004
Snö- och halkbekämpning	-190 535	-272 298
Statuskontroll	-35 706	-24 284
Drift och förbrukning, övrigt	-9 265	0
Förbrukningsinventarier	-253 689	-149 061
Fordons- och maskinkostnader	-1 643	-25 255
Frakter och transporter	-65	0
Vatten	-1 576 612	-1 608 996
Fastighetsel	-3 521 278	-3 241 587
Uppvärmning	-4 514 021	-4 627 947
Sophantering och återvinning	-1 097 317	-574 770
Förvaltningsarvode drift**	-2 475 016	-2 649 088
Summa driftkostnader	-26 756 347	-23 083 690

*Av föreningens reparationskostnader avser 369 tkr vattenskador och 139 tkr skadegörelse.

**Förvaltningsarvode drift avser fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städ.

7

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-5 606 590	-5 577 563
Lokalkostnader	0	-2 500
Hyra inventarier & verktyg	-2 934	0
Resekostnader	-4 973	-6 253
IT-kostnader	-6 255	-2 535
Arvode, yrkesrevisor	-17 975	-17 050
Övriga förvaltningskostnader	-74 205	-6 250
Kreditupplysningar	-92 629	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-100 504	-98 012
Representation	-85 170	-53 211
Kontorsmateriel	-10 712	-34 542
Telefon och porto	-28 334	-34 064
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42 344	0
Medlems- och föreningsavgifter	-24 780	-24 780
Konsultarvoden	-168 899	-191 023
Bankkostnader	-5 699	-5 281
Advokat och rättegångskostnader	-1 352 926	-722 635
Övriga externa kostnader	-42 762	-54 184
Summa övriga externa kostnader	-7 667 690	-6 830 783

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-71 500	-70 000
Sammanträdesarvoden	-83 006	-83 748
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-352 275	-499 633
Övriga kostnadsersättningar	-935	-13 034
Övriga personalkostnader	-34 959	-40 200
Sociala kostnader	-137 484	-182 845
Summa personalkostnader	-680 158	-889 460

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 121 521	-1 121 521
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 218 706	-2 153 616
Avskrivning Byggnad uppskrivning	-3 000 000	-3 000 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 187	-19 187
Avskrivning Installationer	-239 118	-718 249
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 598 532	-7 012 573

D

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	84 960	84 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	84 960	84 960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	60
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9 074	5 267
Övriga ränteintäkter	-49	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 024	5 327

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 750 404	-3 915 826
Övriga räntekostnader	-919	-760
Övriga finansiella kostnader	-8 595	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 759 918	-3 916 586



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 392 514	44 392 514
Värdehöjande åtgärder/Standarförbättringar	107 141 145	107 141 145
Anslutningsavgifter	55 211	55 211
	151 588 870	151 588 870
Årets anskaffningar		
Värdehöjandeåtgärd/Standarförbättringar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	151 588 870	151 588 870
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 448 179	-25 326 658
Värdehöjande åtgärd/Standarförbättringar	-56 604 597	-54 391 412
Anslutningsavgifter	-44 168	-44 168
	- 83 096 944	- 79 762 238
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 121 521	-1 121 521
Årets avskrivning Värdehöjandeåtgärder/Standarförbättringar	-2 213 185	-2 213 185
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-5 521	-5 521
	- 3 340 227	- 3 340 227
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 86 437 171	- 83 102 465
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	60 000 000	60 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 000 000	-3 000 000
Ingående nedskrivningar	-9 000 000	-6 000 000
	48 000 000	51 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	113 151 699	119 491 926
Varav		
Byggnader	64 822 814	68 944 335
Värdehöjande åtgärder/Standarförbättringar	48 323 363	50 536 548
Anslutningsavgifter	5 522	11 043
Taxeringsvärden		
Bostäder	369 000 000	369 000 000
Lokaler	2 999 000	2 999 000
Totalt taxeringsvärde	371 999 000	371 999 000
varav byggnader	272 809 000	272 809 000
varav mark	99 190 000	99 190 000

A

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	300 984	300 984
Installationer	3 291 596	3 163 934
Elbil	42 000	42 000
	3 634 580	3 506 918
Årets anskaffningar		
Installationer	507 506	127 662
	507 506	127 662
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 142 086	3 634 580
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-285 997	-275 210
Installationer	-2 873 739	-2 220 580
El bil	-25 200	-16 800
	- 3 184 936	- 2 512 590
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 787	-10 787
Installationer	-239 118	-653 159
Elbil	-8 400	-8 400
	- 258 305	- 672 346
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-285 997	-285 997
Installationer	-2 853 367	-2 873 739
Elbil	-16 800	-25 200
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 443 241	- 3 184 936
Restvärde enligt plan vid årets slut	707 245	449 644
Varav		
Maskiner och inventarier	4 200	14 987
Installationer	686 245	417 857
Bilar och andra transportmedel	16 800	16 800

4

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	6 327 040	6 327 040
Pågående ny- och ombyggnad av miljöhus	8 474 858	0
Vid årets slut	14 801 898	6 327 040

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	885 000	885 000
Summa andra långfristiga fordringar	885 000	885 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	208 252	327 101
Kundfordringar	261 968	366 131
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 354	1 354
Nedskrivning av kundfordringar	-1 354	-1 354
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	470 219	693 231

Not 16 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	15 609	15 609
Summa övriga fordringar	15 609	15 609

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	165 360	144 093
Förutbetalda driftkostnader	21 385	20 986
Förutbetalt förvaltningsarvode	477 726	467 945
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 735	21 817
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 702 471	14 040
Förutbetald tomträtsavgäld	531 133	531 133
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 978 810	1 200 014

✓

Not 18 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	5 854	954
Bankmedel	1 302	5 509
Transaktionskonto	26 560 095	16 724 831
Summa kassa och bank	26 567 251	16 731 293

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	171 204 471	166 160 363
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 017 392	-4 955 892
Långfristig skuld vid årets slut	166 187 079	161 204 471

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2019-09-28	10 639 500,00	-10 639 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,94%	2020-06-17	10 721 828,00	0,00	200 000,00	10 521 828,00
SWEDBANK	2,20%	2021-06-23	18 800 000,00	0,00	400 000,00	18 400 000,00
SWEDBANK	1,58%	2022-04-25	14 720 000,00	0,00	320 000,00	14 400 000,00
SWEDBANK	2,62%	2022-09-23	18 500 000,00	0,00	400 000,00	18 100 000,00
SWEDBANK	4,13%	2023-06-27	9 281 766,00	0,00	1 000 000,00	8 281 766,00
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	14 450 000,00	0,00	200 000,00	14 250 000,00
SWEDBANK	3,62%	2024-02-23	7 547 269,00	0,00	1 251 392,00	6 295 877,00
SWEDBANK	1,84%	2024-09-25	0,00	20 639 500,00	184 500,00	20 455 000,00
SWEDBANK	2,19%	2024-12-18	18 600 000,00	0,00	400 000,00	18 200 000,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	14 650 000,00	0,00	200 000,00	14 450 000,00
SWEDBANK	2,12%	2026-10-23	14 650 000,00	0,00	200 000,00	14 450 000,00
SWEDBANK	2,50%	2027-04-23	13 600 000,00	0,00	200 000,00	13 400 000,00
Summa			166 160 363,00	10 000 000,00	4 955 892,00	171 204 471,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 017 392 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 017 392 kr årligen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	566 741	155 234
Ej reskontraförda leverantörsskulder	126 878	0
Summa leverantörsskulder	693 619	155 234

4

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	406 613	417 598
Mottagna depositioner	28 596	28 596
Skuld sociala avgifter och skatter	0	28 238
Avräkning hyror och avgifter	6 290	36 990
Clearing	2 700	30 328
Summa övriga skulder	444 199	541 750

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	264 061	274 416
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 244	0
Upplupna elkostnader	238 257	359 932
Upplupna värmekostnader	92 071	76 622
Upplupna kostnader för renhållning	12 867	8 161
Upplupna revisionsarvoden	18 238	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 422	450 195
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 006 057	3 060 946
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 003 216	4 248 771

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	170 180 100	170 180 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

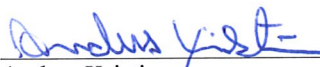
2

Styrelsens underskrifter

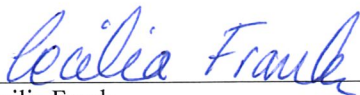
Malmö 2020-01-20



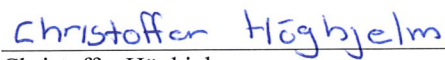
Rolf Larsson



Anders Kristiansson



Cecilia Frank



Christoffer Höghjelm



Hans-Åke Tomasson



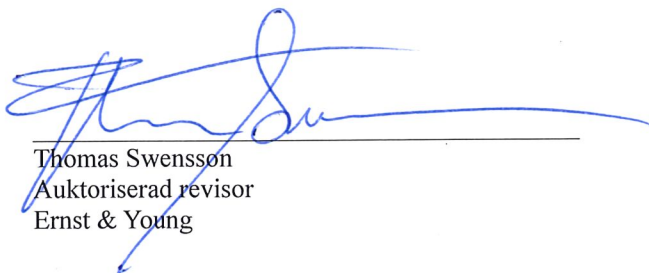
Bo Hansson



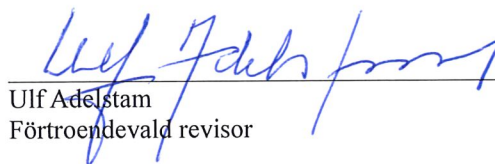
Hanna Sourerafil

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020-01-23



Thomas Swensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young



Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/1 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ulf Adelstam
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE verksamhetsåret 1 september 2018 till 31 augusti 2019

Ekonomi:

- ◆ Fortsatt stabil ekonomi i föreningen. PCB projekt, sanering i mark kvarstår.
- ◆ Huvudförhandling är avslutad och Dom fastställt gällande tidigare fasadrenovering år 1999-2000. Föreningen vann målet, fick 12,7 miljoner kronor.
- ◆ Elsäkerhet och Status kontroll fortlöper, detta är viktigt för både medlem och förening då förebyggande åtgärder upptäckts i tid.
- ◆ Kostnader för drift stiger årligen något styrelsen inte kan påverka.
- ◆ Kostnader för underhåll granskar styrelsen vilket delvis går att påverka.
- ◆ Styrelsen har tagit beslut att höja grundavgiften med 5% från den 1 januari 2020.

Händelser som pågår eller är utförda under verksamhetsåret:

- ◆ 2 nya ventilationsaggregat i lokal höghus 30 och 24
- ◆ Målning av källarnedgångar i 4 höghus
- ◆ 5 miljöhus byggda färdiga februari 2019.
- ◆ Bikupor uppsatta på miljöhusen varav 4 är sponsrade
- ◆ Elsäkerhet och status-kontroll pågår löpande i området sedan september 2016.
- ◆ Tvättning och målning av lekställningar på våra lekplatser klara augusti 2019
- ◆ Radonmätning utförd under februari-maj 2019
- ◆ Markprover tagna i området på PCB, riskanalys utförd, provsvaren till Miljöförvaltningen.
- ◆ Renovering av hissar pågår, byte till växellös hissmaskin, nya korgdörrar mm.
- ◆ Det stora byggprojektet fortgår.

Viktiga händelser kommande verksamhetsår:

- ◆ Projekt relining och vobbling av våra avloppsstammar (liggande) påbörjas under 2020
- ◆ Installation av nya oljeavskiljare i våra tvätthallar i garagen enligt nya krav, start-oktober 2019
- ◆ Status och Elsäkerhetskontroll fortgår löpande.
- ◆ Renovering av hissar fortgår 2 höghus klara, 2 höghus kvar
- ◆ Riskanalys är utförd på PCB i mark, provsvar till miljöförvaltningen, därefter beslut om åtgärd
- ◆ Det stora byggprojektet pågår fortfarande, återstår åtgärder innan projektet avslutas.

Miljön:

- ◆ Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att minska energikostnaderna. Visionen är att vår förening ska vara en förening med ett långsiktigt tänkande där boende alltid ska ha miljön i fokus. Miljövänliga beslut är viktiga. Att göra förändringar som både är miljövänliga och energibesparande för föreningen och för den enskilde boende påverkar självklart ekonomi för oss alla
Du som enskild medlem/boende kan hjälpa till vilket positivt påverkar miljön och föreningens kostnader, det vill säga dina kostnader.

Fritidskommittén:

- ◆ Fritidskommitténs verksamheter är: Boule, Dart, Gymmet. Intresset av våra medlemmar att använda gymmet är fortfarande stort vilket är positivt men vi har också Boule, Dart vilket vi hoppas är lika intressant,

Styrelsen tackar alla medlemmar/boende för förtroendet som visats oss under detta verksamhetsår. Styrelsen tackar också er medlemmar för er uthållighet gällande byggprojektet och ser framemot fortsatt gott samarbete.



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 ränteutgifter 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 planliga 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.

Riksbyggen BRF Malmöhus 22

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Malmöhus 22 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

