

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Malmöhus 30
Org nr: 716406-8178



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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 30 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-04-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års och det beror främst på högre intäkter och lägre kostnader för reparationer och underhåll under 2019.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 590% till 558%.

I resultatet ingår avskrivningar med 430 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Körsångaren 1, Körledaren 1 och 2 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 131 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979/80. Fastigheternas adress är Lindeborgsgatan i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättsförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gällde i 10 år t.o.m. 2019-12-31 med en årlig avgäld på 469 440 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	40
4 rum och kök	30
5 rum och kök	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Garageplatser	133
P-platser	36

Total tomtarea	38 330 m ²
Bostäder bostadsrätt	13 041 m ²
Lokaler/Garage	1 330 m ²

Årets taxeringsvärde	141 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	112 749 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Grönyteskötsel	MLB
Data, tv & telefoni	Telia Sonera

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 203 tkr och planerat underhåll för 395 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 168tkr per år, som motsvarar en kostnad på 220 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 815 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 979 tkr (152 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 168 tkr (220 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av loftgångskonsoller	2010/11
Målning	2012/13
Hängrännor, stuprör	2013
Kulvertar	2012/13/14/15
Målning kupor och vindskivor	2014
Inklädnad ventilationshuvar	2014
Markarbete cykelparkering	2014
Gemensamma utrymmen	2015
Byte takfläktar	2015
Huskropp utvändigt, plåtarbeten	2015
Asfaltering	2015
Uppfräschning styrelserum	2016
Byte stolparmaturer	2016
Omfogning fasad	2016
Byte ledningar i mark	2016
Tilläggsisolering	2017
Byte av fjärrvärmeväxlar	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Elinstallationer och belysning	394 844
Investerat i ny tvättutrustning	503 161

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omfogning fasad	2020	Under utredning och upphandling
Byte av takfönster	2020	Under utredning och upphandling
Måla träpanel och betong	2020	Under utredning och upphandling
Underhåll av tak	2020	Under utredning och upphandling
Underhåll av loftgångar	2020	Under utredning och upphandling

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Lindkvist	Ordförande	2020
Anna-Karin Apelgren	Vice ordförande	2021
Alfonso Letelier	Ledamot	2020
Lizz Berg	Ledamot	2020 avgick maj 2019
Jan-Erik Andersson	Ledamot	2021
Daniel Magnusson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wiktor Baranowska	Suppleant	2020
Marcel Ortega	Suppleant	2021
Timmy Ek	Suppleant	2020
Sten Åke Petersson	Suppleant	2021 avgick oktober 2019
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Jan Wojnicki	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Kotte		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Nilsson		2020
Lennart Fransson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

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

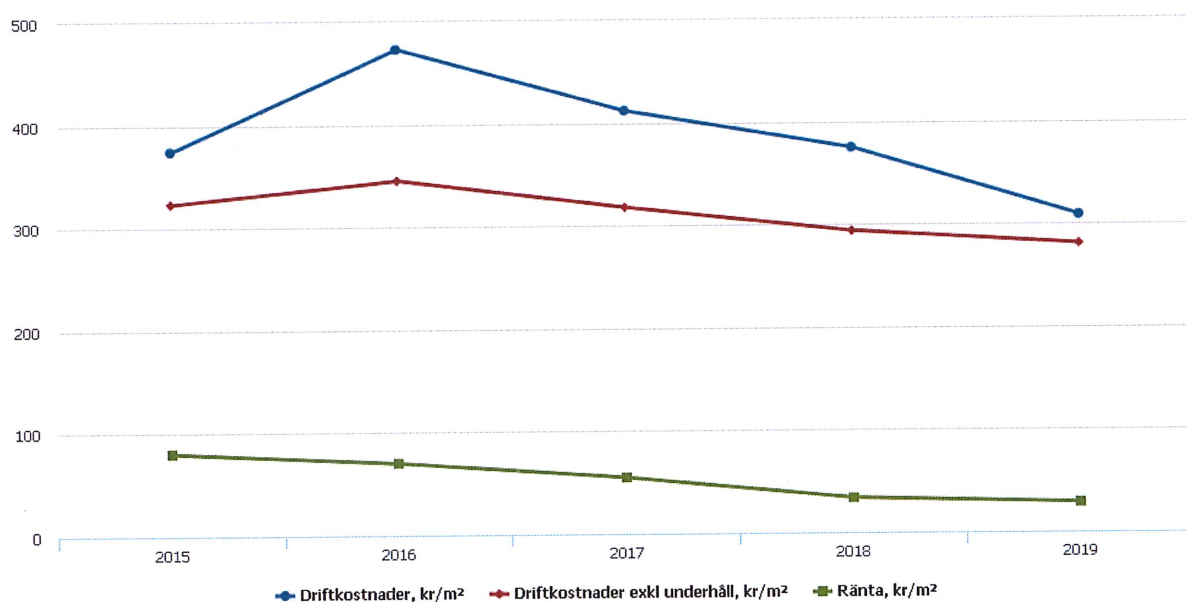
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 603 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 805	9 322	9 643	9 567	9 567
Resultat efter finansiella poster	3 683	2 652	1 606	1 280	2 424
Årets resultat	3 683	2 652	1 606	1 280	2 424
Resultat exklusive avskrivningar	4 113	3 032	1 989	1 660	2 804
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	220	223	181	181	181
Balansomslutning	43 557	39 275	39 638	39 530	38 389
Kassaflöde, indirekt metod	4 751	-730	386	1 459	2 550
Soliditet %	38	33	26	22	19
Likviditet %	558	590	560	322	432
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	603	591	591	585	585
Bränsletillägg, kr/m ²	116	116	116	116	116
Driftkostnader, kr/m ²	309	375	412	473	374
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	281	294	318	345	323
Ränta, kr/m ²	29	34	55	70	80
Underhållsfond, kr/m ²	687	544	347	261	208
Lån, kr/m ²	1 717	1 911	2 144	2 237	2 261



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 balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 737 964	7 093 703	451 286	2 651 642
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 651 642	-2 651 642
Reservering underhållsfond		3 168 000	-3 168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-394 844	394 844	
Årets resultat				3 682 890
Vid årets slut	2 737 964	9 866 859	329 772	3 682 890

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 102 928
Årets resultat	3 682 890
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	394 844
Summa	4 012 661

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 012 661**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 805 032	9 321 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 095	198 468
Summa rörelseintäkter		9 976 127	9 519 985
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 437 193	-4 872 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-909 477	-1 039 868
Personalkostnader	Not 6	-148 576	-162 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 238	-379 894
Summa rörelsekostnader		-5 925 485	-6 454 278
Rörelseresultat		4 050 642	3 065 708
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 864	18 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 698	15 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-410 314	-447 995
Summa finansiella poster		-367 752	-414 066
Resultat efter finansiella poster		3 682 890	2 651 642
Årets resultat		3 682 890	2 651 642

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 871 923	29 251 845
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	452 845	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 324 767	29 251 845
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggen	Not 13	196 500	196 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		196 500	196 500
Summa anläggningstillgångar		29 521 267	29 448 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 750	10 908
Övriga fordringar	Not 15	113 484	595 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	697 631	754 219
Summa kortfristiga fordringar		817 865	1 360 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 217 582	8 466 149
Summa kassa och bank		13 217 582	8 466 149
Summa omsättningstillgångar		14 035 446	9 826 400
Summa tillgångar		43 556 714	39 274 745

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 737 964	2 737 964
Fond för yttre underhåll	9 866 859	7 093 703
Summa bundet eget kapital	12 604 823	9 831 667
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	329 771	451 286
Årets resultat	3 682 890	2 651 642
Summa fritt eget kapital	4 012 661	3 102 928
Summa eget kapital	16 617 484	12 934 594
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 425 244
Summa långfristiga skulder		24 425 244
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	250 000
Leverantörsskulder	Not 19	670 374
Övriga skulder	Not 20	12 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 581 465
Summa kortfristiga skulder		2 513 985
Summa eget kapital och skulder	43 556 714	39 274 745

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 682 890	2 651 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	430 238	379 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 113 128	3 031 536
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	542 387	-746 992
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	849 079	20 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 504 594	2 304 758
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-503 161	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-503 161	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-3 035 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-3 035 000
Årets kassaflöde	4 751 433	-730 243
Likvidamedel vid årets början	8 466 149	9 196 392
Likvidamedel vid årets slut	13 217 582	8 466 149
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	116

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 865 124	7 389 469
Hyrer, garage	432 300	424 440
Bränsleavgifter, bostäder	1 507 608	1 507 608
Summa nettoomsättning	9 805 032	9 321 517

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	113 184	111 612
Övriga ersättningar	13 601	21 714
Fakturerade kostnader	2 400	1 989
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Övriga rörelseintäkter	41 913	63 158
Summa övriga rörelseintäkter	171 095	198 468

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-394 844	-640 543
Reparationer	-203 351	-361 662
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-197 277	-190 637
Tomträttsavgäld	-469 440	-469 440
Försäkringspremier	-149 562	-130 326
Kabel- och digital-TV	-119 950	-111 864
Återbäring från Riksbyggen	15 400	18 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 938	0
Serviceavtal	-44 283	-20 843
Obligatoriska besiktningar	-12 653	-11 250
Snö- och halkbekämpning	-49 300	-91 419
Statuskontroll	0	-12 417
Förbrukningsinventarier	-112 476	-105 986
Fordons- och maskinkostnader	-18 722	-422
Vatten	-396 307	-365 317
Fastighetsel	-315 604	-326 874
Uppvärmning	-1 444 223	-1 491 833
Sophantering och återvinning	-210 490	-219 515
Förvaltningsarvode drift	-306 174	-340 091
Summa driftkostnader	-4 437 193	-4 872 439

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-66 827	-34 300
Förvaltningsarvode administration	-760 350	-880 649
Hyra inventarier & verktyg	-4 484	-14 995
IT-kostnader	-1 537	-450
Arvode, yrkesrevisor	-17 912	-18 191
Övriga förvaltningskostnader	-18 803	-24 406
Kreditupplysningar	-1 125	-3 205
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 256	-19 047
Representation	-11 448	-15 811
Kontorsmateriel	0	-10 647
Telefon och porto	-6 581	-10 287
Medlems- och föreningsavgifter	-5 502	-5 502
Bankkostnader	-2 203	-2 180
Övriga externa kostnader	-451	-198
Summa övriga externa kostnader	-909 477	-1 039 868

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-17 881	-22 769
Styrelsearvoden	-67 850	-65 500
Sammanträdesarvoden	-19 000	-28 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 660	-19 467
Övriga personalkostnader	0	-2 000
Sociala kostnader	-34 185	-24 091
Summa personalkostnader	-148 576	-162 076

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-379 922	-379 894
Avskrivning Maskiner och inventarier	-50 316	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-430 238	-379 894

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Riksbyggen	18 864	18 864
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 864	18 864

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 467	14 715
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	231	329
Övriga ränteintäkter	0	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 698	15 065

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-409 948	-447 995
Övriga räntekostnader	-366	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-410 314	-447 995

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 403 820	38 403 820
Värdehöjande åtgärder	7 408 702	7 408 702
	45 812 522	45 812 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 812 522	45 812 522
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 151 975	-8 772 081
Värdehöjande åtgärder	-7 408 702	-7 408 702
	-16 560 677	-16 180 783
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-379 922	-379 894
	-379 922	-379 894
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 940 599	-16 560 677
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 871 923	29 251 845
Varav		
Byggnader	28 871 923	29 251 845
Taxeringsvärden		
Bostäder	141 400 000	111 200 000
Lokaler	1 689 000	1 549 000
Totalt taxeringsvärde	143 089 000	112 749 000
<i>varav byggnader</i>	<i>104 689 000</i>	<i>83 549 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 400 000</i>	<i>29 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	811 295	811 295
	811 295	811 295
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	503 161	0
	503 161	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 314 456	811 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-811 295	-811 295
	-811 295	-811 295
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-50 316	0
	-50 316	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-861 611	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	452 845	0
Varav		
Maskiner och inventarier	452 845	0

Not 13 Andelar Riksbyggen

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar Riksbyggen	196 500	196 500
Summa Andelar Riksbyggen	196 500	196 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 750	10 908
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 750	10 908

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	31 886	38 526
Skattekonto	81 598	81 598
Fordringar hos leverantörer	0	475 000
Summa övriga fordringar	113 484	595 124

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	153 301	149 562
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	338 912
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 916	9 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 123	21 094
Förutbetald tomträttsavgäld	391 290	234 720
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	697 631	754 219

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	11 542	17 220
Bankmedel	10 087 566	4 064 384
Transaktionskonto	3 118 474	4 384 545
Summa kassa och bank	13 217 582	8 466 149

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 675 244	24 925 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 425 244	24 675 244

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-06-01	7 865 000,00	0,00	0,00	7 865 000,00
SWEDBANK	1,72%	2023-10-25	7 112 064,00	0,00	200 000,00	6 912 064,00
SBAB	1,77%	2023-12-08	3 284 580,00	0,00	50 000,00	3 234 580,00
SBAB	1,92%	2024-05-20	6 663 600,00	0,00	0,00	6 663 600,00
Summa			24 925 244,00	0,00	250 000,00	24 675 244,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 23 425 244 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	670 374	442 130
Summa leverantörsskulder	670 374	442 130

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	973	1 947
Avräkning hyror och avgifter	0	960
Clearing	11 174	0
Summa övriga skulder	12 147	2 907

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 150	26 507
Upplupna räntekostnader	29 923	30 578
Upplupna driftskostnader	11 944	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	340 250	0
Upplupna elkostnader	28 032	31 141
Upplupna värmekostnader	228 414	223 665
Upplupna kostnader för renhållning	13 504	15 372
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 832
Upplupna styrelsearvoden	96 510	93 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 375
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 860	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	782 877	515 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 581 465	969 869

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	35 667 000	35 667 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

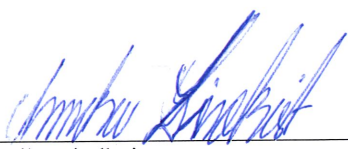
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Från och med 2020-01-01 så har föreningen ett nytt tomträttsavtal på 10 år med Malmö kommun och det innebär en årlig kostnad på 782 580: -.

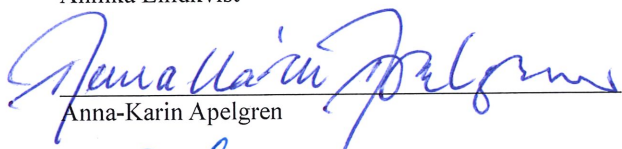
Styrelsens underskrifter

Malmö 14/5-20

Ort och datum



Annika Lindkvist



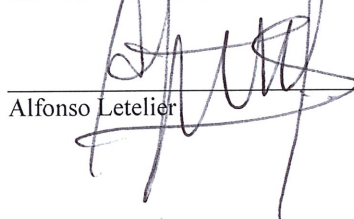
Anna-Karin Apelgren



Daniel Magnusson



Jan-Erik Andersson



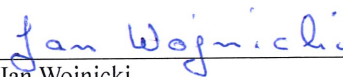
Alfonso Letelier

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/5-20



Peter Cederblad
KPMG AB
Auktoriserad revisor



Jan Wojnicki
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Malmöhus nr 30, org. nr 716406-8178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Malmöhus nr 30 för år 2019.

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 december 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Malmöhus nr 30 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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, eller
- 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 15/5-20

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Jan Wojnicki
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Malmöhus 30

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 30 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

