

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Malmöhus 49
Org nr: 716407-0836



Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Verksamhetsberättelse 2020 Brf Malmöhus 49

Är du medveten om att varje bostadsrättsinnehavare i vår förening i genomsnitt lämnar över ca 90 000 kr årligen till styrelsen i form av årsavgifter för boende och elförbrukning. För de flesta utgör detta förmodligen en betydande del av den disponibla inkomsten.

Den årsredovisning som du nu håller i din hand beskriver vad dessa pengar använts till.

Oavsett om du tycker redovisningen är intressant eller inte är det viktigt att du läser den och tar del av innehållet – det är ju ändå dina ”surt förvärvade pengar” som ”styrelsen förbrukat”. Det är också viktigt att du deltar på årsstämman och gör din röst hörd.

Föreningsstämman

2020 var året då vi drabbades av coronapandemin vilket innebar att stämman genomfördes utomhus och utan sedvanligt umgänge efter. 13 personer deltog varav några ”via” fullmakt. På stämman genomfördes omval av två ordinarie ledamöter, omval av en suppleant samt nyval av en suppleant. I styrelsen ingår därmed fyra ordinarie och fyra suppleanter.

Styrelsen

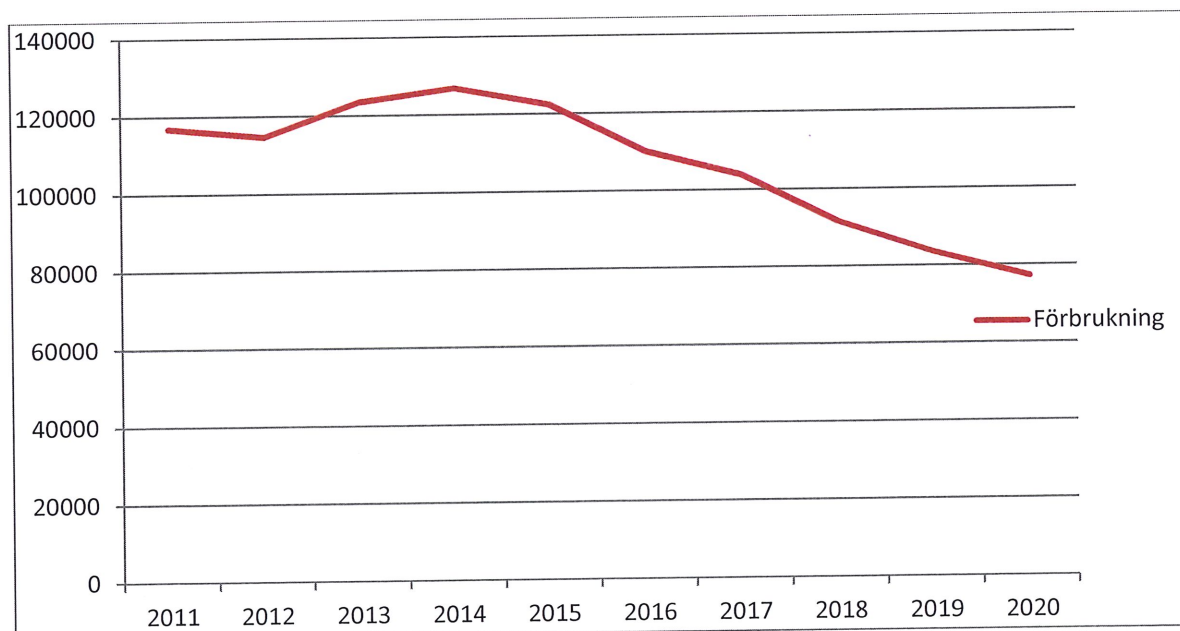
Under 2020 har styrelsen haft 11 protokollförda möten samt en del andra arbetsmöten av olika karaktär. Representanter för styrelsen har även deltagit på möten och olika arrangemang anordnade av Riksbyggen och andra aktörer på fastighetsmarknaden. För att öka styrelsens kunskaper har några ledamöter deltagit i kurser och seminarium av olika slag. På grund av coronapandemin genomfördes de flesta möten och kurser digitalt.

Miljö och energi

På hösten 2015 installerades ett nytt fläktsystem för från- och tilluftventilationen.

Under 2018 ersattes den gamla fjärrvärmeanläggningen med en ny och samma år infördes LED belysning och rörelsestyrd belysning i trapphusen. Året efter installerade ny torktumlare. Dessa energibesparande investeringar har verkligen gett resultat. Som syns på nedanstående diagram har elförbrukningen sedan 2015 minskat med drygt 45 000 kilowattimmar (kWh) eller med cirka 34 %.

Elförbrukning Brf Malmöhus 49
Exklusive lägenheter och lokaler



Nyttan av dessa investeringar syns också i resultatet av den energideklaration som gjordes i början av 2019. Byggnaden har därefter energiklass D, steget under nybyggnadskraven. Ett mycket bra resultat för en snart trettioårig byggnad.

Under våren 2020 genomförde styrelsen en upphandling av solcellsinstallation. Installationen blev klar i september 2020 och har sedan dess producerat drygt 7 100 kilowattimmar (kWh). En besparing på cirka 9 200 kronor fram till årsskiftet. Via föreningens elhandelsavtal med Bixia köper vi till 100 % el från vindkraft. Tillsammans med egenproducerad solenergi bidrar föreningen därmed till en bättre miljö.

Information och sociala aktiviteter

Informationsbladet Clara Besked utkom 3 ggr under året.

En lägenhet byte innehavare under året.

Föreningens normala sociala kontakter samt styrelsens ”öppna hus” ställdes samtliga in på grund av coronapandemin. Däremot arrangerade några boende i föreningen två välbesökta loppisar utomhus. Ett arrangemang som numera blivit en tradition.

Ekonomi

Styrelsen strävar efter att hålla fastigheten i bra skick, uppnå låga driftskostnader och hålla avgifterna högst på nuvarande nivå.

Det största hotet mot avgiftsnivån är den förhållandevis höga belåningen föreningen drog på sig under krisåren på nittiotalet. Föreningen hade då stora ekonomiska problem med osålda bostadsrätter och outhyrda lokaler. För att minska riskerna för plötsliga stora avgiftsförändringar har styrelsen valt att sprida lånen över flera år och längre bindningstider.

Som framgår av balansräkningen äger vår förening inte bara byggnaden utan även tomtmarken. Det är inte ovanligt i Malmö att bostadsrättsföreningar arrenderar tomten och betalar tomträttsavgäld med den ekonomiska osäkerhet det innebär. Någon fara för höjda tomträttsavgälder har vår förening alltså inte.

1993 tecknades ett avtal mellan föreningen och Riksbyggen innebärande att Riksbyggen övertog det ekonomiska ansvaret för lokalerna på bottenplanet. Riksbyggen ansvarar sedan dess för lån och lånekostnader samt driftskostnader motsvarande den yta lokalerna upptar d.v.s. 18,8 %. Avtalet gäller för evigt och kan endast avslutas om båda parterna är överens om detta. Riksbyggen har vid några tillfällen erbjudit föreningen tar över ansvaret. Med hänsyn till kostnaden för ett övertagande och den risk föreningen därmed skulle få genom eventuella svårigheter att i sämre tider hyra ut lokalerna har föreningens styrelse valt att inte göra någon förändring.

Belåningen på bostadsdelen är cirka trettiofyra miljoner kronor dvs. ungefär i genomsnitt en miljon per bostadsrätt eller 11 024 kr/m². Detta avspeglar sig i priserna för våra bostadsrätter som är lägre än liknande bostadsrätter med mindre lånebelastning i närområdet. De senaste åren har räntenivåerna varit gynnsamma för föreningen. Genomsnittsräntan för de lån föreningen ansvarar för har sedan 2013 minskats från 3,5 % till 1,55 %. De sänkta kapitalkostnaderna har under de senaste åren använts till amorteringar, betydande underhåll av fastigheten, åtgärder för att sänka driftskostnaderna och sänkning av årsavgifterna.

Årsavgiften för bostadsrätterna har sedan 2011 sänkts med totalt 15 %. Planerat underhåll av fastigheten har under perioden 2011 till 2020 gjorts med en total kostnad på ca 5,5 miljoner kronor d.v.s. genomsnitt ca 0,55 miljoner kronor per år. År 2020 har gjorts en investering i en solcellsanläggning. Föreningen har ansökt om statligt stöd för denna. Driftskostnaderna har

sedan 2015 minskat med 15 %. Ett fördelaktigt lån på 1,5 miljoner kronor, ett s.k. grönt lån från SBAB, togs upp 2015 för att finansiera installation av ett ventilationssystem med värmeåtervinning (FTX). Ett ytterligare grönt lån på 1 000 000 kronor togs upp 2020 för att finansiera installationen av solcellanläggningen. Amorteringar har under åren 2011 till 2020 gjorts med 2,625 miljoner kronor.

Föreningen installerade 2014 individuell mätning och debitering för el. Detta ger lägre elpriser för såväl föreningen som de enskilda bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är i bra skick. Föreningen reviderar årligen underhållsplanen. Den närmsta femårsperioden finns i planen inte några mera kostsamma underhållsåtgärder.

Ekonomi i vår bostadsrättsförening kan sammanfattningsvis beskrivas som så att likviditeten är hög, driftkostnaderna är låga och belåningen relativt hög.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 49 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 206% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 206% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 525 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 678 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 704 m², vilket motsvarar 19 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Clara 16, i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 32 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1994. Fastigheternas adress är Gustav Möllersgatan 2.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 r o k	4
2 r o k	8
3 r o k	4
4 r o k	16

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	4

Total tomtarea	1 630 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 042 m ²
Total bostadsarea	3 042 m ²
Lokaler hyresrätt	728 m ²
Total lokalarea	728 m ²
Årets taxeringsvärde	75 042 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 042 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling, energiövervakning	Riksbyggen
Hisservice	Hiss i Skåne
Kabel-TV	Telenor

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 171 tkr och planerat underhåll för 106 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 970 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 915 tkr. 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 fr o m år 2013 utfört att nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering	2013	
Gemensam el (Individuell Mätning och Debitering)	2014	
Renovering av den inre gården	2014	
Installation av FTX-system (från-och tilluftsfläktar)	2015	
Nytt övervakningssystem för värme och ventilation	2015	
Nytt porttelefonsystem	2015	
Underhåll av hissarna	2017	
Installation av LED-belysning i trappuppgångarna	2018	
Byte av fjärrvärmecentral	2018	
Pågjutning, målning m m på loftgångarna	2019	

Årets utförda underhåll/investeringar

Beskrivning	Belopp
Byte torktumlare	68 845
Markytor	36 926
Investering i solcellsanläggning	995 667

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Andersson	Ordförande	2022
Bengt Gran	Sekreterare, kassör	2021
Ratko Sonnerland	Vice ordförande	2022
Björn Zetterman	Ledamot	2021
Kjell Isberg	Ledamot RB	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Wachtmeister	Suppleant	2021
Cecilia Guzman Chavez De Paredes	Suppleant	2022
Jörgen Nake	Suppleant	2022
Oscar Garrido Gomez	Suppleant	2021
Jenny Lenngren	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	2021
Poul Larsen	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kristina Ekstrand	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bibbi Zetterman	2021	
Cecilia Moreno, sammankallande	2021	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har utöver investering i solceller 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 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift sänktes med 4% 2019 01 01

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

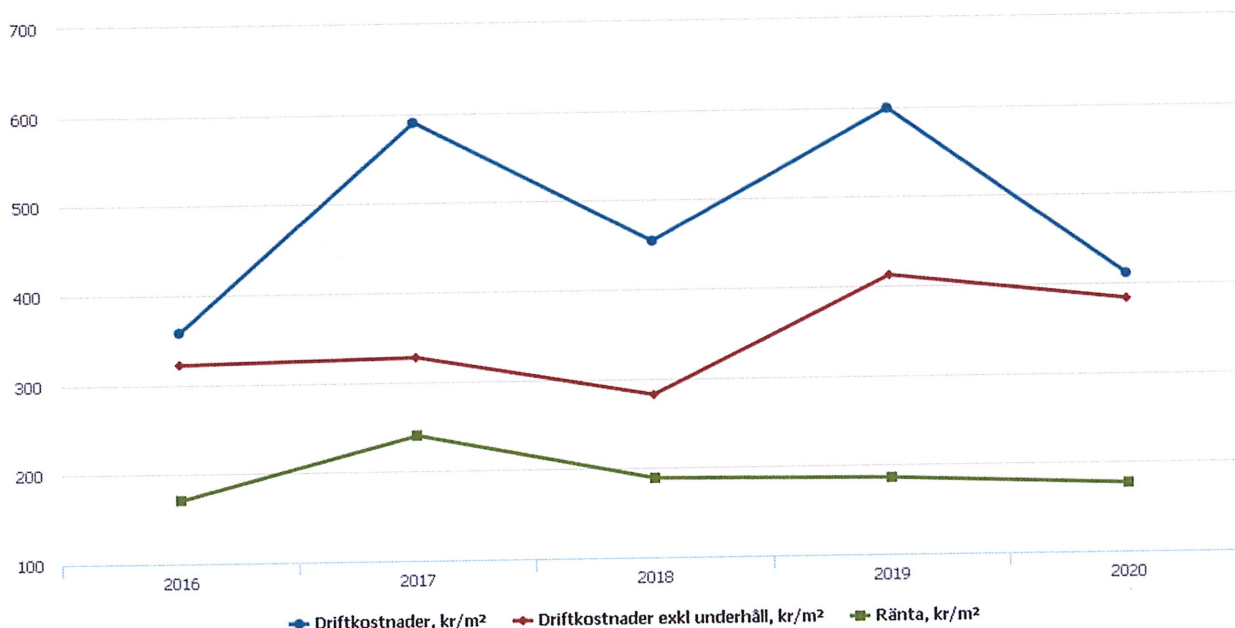
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 32 bostadsrätter.

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 094	3 330	3 429	3 361	3 548
Resultat efter finansiella poster	153	-402	-74	-695	638
Årets resultat	153	-402	-74	-695	638
Resultat exklusive avskrivningar	678	121	484	-137	1 196
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-236	-1 650	-398	-1 019	655
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	243	470	234	256	144
Balansomslutning	78 507	77 795	78 798	79 234	70 527
Soliditet %	45	45	45	45	37
Likviditet %	27	206	219	227	471
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	765	765	797	804	837
Bränsletillägg, kr/m ²	104	104	104	105	105
Driftkostnader, kr/m ²	411	517	454	590	358
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	383	329	282	327	322
Ränta, kr/m ²	177	186	189	240	171
Underhållsfond, kr/m ²	652	438	390	363	323
Lån, kr/m ²	11 327	11 187	11 333	11 336	11 613



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 440 000	10 785 231	18 353 000	1 650 343	-934 294	-401 870
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-401 870	401 870
Reservering underhållsfond				915 000	-915 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-105 771	105 771	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						153 265
Vid årets slut	5 440 000	10 785 231	18 353 000	2 459 572	-2 145 393	153 265

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 336 164
Årets resultat	153 265
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-915 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 771
Summa	-1 992 128

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 992 128**
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 094 002	3 330 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 345	64 066
Summa rörelseintäkter		3 234 347	3 394 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 551 057	-2 260 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 595	-378 207
Personalkostnader	Not 6	-71 371	-69 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-524 917	-523 318
Summa rörelsekostnader		-2 556 940	-3 231 273
Rörelseresultat		677 407	163 059
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	140 843	132 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 724	3 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-667 709	-700 864
Summa finansiella poster		-524 142	-564 929
Resultat efter finansiella poster		153 265	-401 870
Årets resultat		153 265	-401 870

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	65 361 960	65 885 277
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	994 068	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 356 027	65 885 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	48 000	48 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	9 158 908	9 233 908
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 206 908	9 281 908
Summa anläggningstillgångar		75 562 935	75 167 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	255 235	173 806
Övriga fordringar	Not 16	28 760	119 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	134 457	43 157
Summa kortfristiga fordringar		418 452	336 704
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 526 020	2 291 192
Summa kassa och bank		2 526 020	2 291 192
Summa omsättningstillgångar		2 944 472	2 627 896
Summa tillgångar		78 507 407	77 795 082

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 225 231	16 225 231
Uppskrivningsfond		18 353 000	18 353 000
Fond för yttre underhåll		2 459 572	1 650 343
Summa bundet eget kapital		37 037 803	36 228 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 145 393	-934 294
Årets resultat		153 265	-401 870
Summa fritt eget kapital		-1 992 128	-1 336 164
Summa eget kapital		35 045 675	34 892 410
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 185 408	23 451 500
Summa långfristiga skulder		33 185 408	23 451 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 516 092	18 725 000
Leverantörsskulder	Not 20	76 559	69 709
Skatteskulder	Not 21	43 639	27 093
Övriga skulder	Not 22	81 280	13 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	558 753	615 791
Summa kortfristiga skulder		10 276 324	19 451 171
Summa eget kapital och skulder		78 507 407	77 795 082

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	153 265	-401 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	524 917	523 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	678 182	121 448
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-81 748	202 038
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	34 060	-51 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	630 495	272 236
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	75 000	200 000
Investeringar i inventarier	-995 667	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-920 667	200 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	525 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	525 000	-550 000
Årets kassaflöde	234 828	-77 764
Likvidamedel vid årets början	2 291 192	2 368 956
Likvidamedel vid årets slut	2 526 020	2 291 192
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

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	120
Tillkommande utgifter värmeövervakning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 327 568	2 327 568
Årsavgifter, lokaler	254 519	307 221
Hyrer, lokaler	3 850	4 800
Hyrer, övriga	51 894	51 073
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 000	-6 000
Bränsleavgifter, bostäder	317 648	317 648
Elavgifter	141 023	309 956
Sophämningsavgifter	6 500	18 000
Summa nettoomsättning	3 094 002	3 330 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 857	6 502
Fakturerade kostnader	540	2 160
Övriga sidointäkter	300	550
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Övriga rörelseintäkter	133 647	12 610
Försäkringsersättningar	0	42 242
Summa övriga rörelseintäkter	140 345	64 066

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-105 772	-708 359
Reparationer	-171 001	-165 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 148	-154 484
Försäkringspremier	-43 157	-42 105
Kabel- och digital-TV	-109 424	-110 004
Återbäring från Riksbyggen	0	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 632	-19 253
Serviceavtal	-19 108	-37 796
Obligatoriska besiktningar	-15 164	-13 388
Snö- och halkbekämpning	-27 068	-20 601
Statuskontroll	-5 871	0
Förbrukningsinventarier	-53 785	-43 546
Vatten	-129 841	-171 742
Fastighetsel	-309 316	-454 902
Uppvärmning	-301 075	-240 872
Sophantering och återvinning	-80 586	-75 384
Förvaltningsarvode drift	-11 110	-9 233
Summa driftskostnader	-1 551 057	-2 260 094

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-317 288	-288 103
Arvode, yrkesrevisorer	-17 925	-17 804
Övriga förvaltningskostnader	-6 257	-10 307
Kreditupplysningar	-5 847	-7 579
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 478	-8 372
Representation	0	-5 738
Kontorsmateriel	-4 417	-2 577
Medlems- och föreningsavgifter	-6 574	-6 474
Konsultarvoden	-6 957	-22 179
Bankkostnader	-210	-1 750
Advokat och rättegångskostnader	-22 596	-7 324
Övriga externa kostnader	-17 047	0
Summa övriga externa kostnader	-409 595	-378 207

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-44 125	-41 925
Sammanträdesarvoden	-14 960	-14 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-866
Sociala kostnader	-9 286	-9 664
Summa personalkostnader	-71 371	-69 655

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-486 981	-486 981
Avskrivningar tillkommande utgifter	-36 337	-36 337
Avskrivning Installationer	-1 599	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-524 917	-523 318

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	4 608
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	140 843	127 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	140 843	132 368

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 665	3 041
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	59	526
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 724	3 567

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-667 709	-700 864
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-667 709	-700 864

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 243 255	53 243 255
Mark	1 875 000	1 875 000
Tillkommande utgifter	1 044 462	1 044 462
	56 162 717	56 162 717
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 162 717	56 162 717

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 957 270	-7 470 289
Tillkommande utgifter	-673 170	-636 833
	-8 630 440	-8 107 122

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-486 980	-486 980
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-36 336	-36 336
	-523 316	-523 316

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	18 353 000	18 353 000
Årets uppskrivning		0
	18 353 000	18 353 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	44 799 006	45 285 986
Mark	20 228 000	20 228 000
Tillkommande utgifter	334 955	371 292

Taxeringsvärden

Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	11 042 000	11 042 000

Totalt taxeringsvärde

	75 042 000	75 042 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 042 000</i>	<i>30 042 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	195 253	195 253
	195 253	195 253
Årets anskaffningar		
Installationer	995 667	
	995 667	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 190 920	195 253
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-195 253	-195 253
	-195 253	-195 253
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 599	0
	-1 599	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-196 852	-195 273
	-196 852	-195 273
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-196 852	-195 273
Restvärde enligt plan vid årets slut	994 068	0
Varav		
Installationer	994 068	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	48 000	48 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	48 000	48 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	9 158 908	9 233 908
Summa andra långfristiga fordringar	9 158 908	9 233 908

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	255 235	173 806
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	255 235	173 806

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	28 760	28 760
Övriga kortfristiga fordringar	0	90 981
Summa övriga fordringar	28 760	119 741

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 417	43 157
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 563	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 477	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 457	43 157

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	8 599	9 169
Bankmedel	891 147	888 482
Transaktionskonto	1 626 274	1 393 542
Summa kassa och bank	2 526 020	2 291 192

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	42 701 500	42 176 500
Del av kort skuld som förfaller 2021	-9 516 092	-18 725 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 185 408	23 451 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,94%	2021-09-20	9 241 092,00	0,00	75 000,00	9 166 092,00
SBAB	1,55%	2022-05-20	9 750 000,00	0,00	100 000,00	9 650 000,00
SBAB	2,01%	2023-04-17	13 089 000,00	0,00	0,00	13 089 000,00
SBAB	0,90%	2023-10-11	862 500,00	0,00	150 000,00	712 500,00
SBAB**	1,03%	2025-08-15	9 233 908,00	0,00	150 000,00	9 083 908,00
SBAB	0,79%	2025-11-14	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
Summa			42 176 500,00	1 000 000,00	475 000,00	42 701 500,00

*Senast kända räntesatser

**För detta lån som avser lokaldelen, är Riksbyggen betalningsskyldig

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa skall numera redovisas som kortfristig skuld i enlighet med BFN' nya regler.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	76 559	69 709
Summa leverantörsskulder	76 559	69 709

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	43 639	27 093
Summa skatteskulder	43 639	27 093

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	73 638	0
Skuld för moms	-20 269	-13 823
Skuld sociala avgifter och skatter	27 911	27 401
Summa övriga skulder	81 280	13 578

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	99 924	115 563
Upplupna elkostnader	30 995	32 884
Upplupna värmekostnader	42 453	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	385 381	467 344
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558 753	615 791

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 341 000	49 341 000

Not Eventualförpliktelser

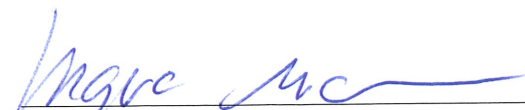
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

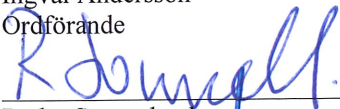
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021- 05-10



Ingvar Andersson
Ordförande



Ratko Sonnerland



Kjell Isberg



Bengt Gran



Björn Zetterman

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/5-21

KPMG AB



KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Paul Larsen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Malmöhus nr 49, org. nr 716407-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Malmöhus nr 49 för år 2020.

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 2020 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 utlyser, 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 att utföra 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 att utföra 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 Riksbyggens Brf Malmöhus nr 49 för år 2020 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 revisionssed 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 förlöpande 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.

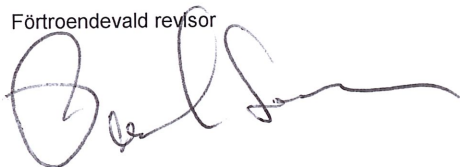
Malmö den 12 2021 -05-18

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Paul Larsen
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Arsavgift

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 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.

RBF Malmöhus 49

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 49 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

