

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Malmöhus 25
Org nr: 746001-0742



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 25 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är högre än föregående år framför allt p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna exklusive underhåll i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Högre reparationskostnader, utökade digitala tjänster samt högre kostnader för skötsel av utemiljö har lett till detta. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupptagna lån som används till att finansiera pågående underhållsarbeten.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år, främst på grund av lägre underhållskostnader. Årets resultat är också bättre än budgeterat. Även detta p.g.a. lägre underhållskostnader än budgeterat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 255 % till 135 %

I resultatet ingår avskrivningar med 3 743 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 094 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 255% till 135%.

Fastighetsuppgifter

Årets taxeringsvärde: 233 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 174 031 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Kupletten 1 - 7 i Malmö kommun med därpå upphörda 282 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1974/75. Fastigheternas adress är Tenorgatan 1 - 15 & Soprangatan 1 - 24 i Malmö. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år. För Kupletten 1 - 3 t.o.m. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 373 200 kr och för Kupletten 4 - 7 t.o.m. 2023-12-31 med en årlig avgäld på 456 240 kr. Total kostnad för tomträtt är 829 440 kr årligen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	86	116	74	282

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	212	91

Total tomtarea 74 154 m²

Bostäder bostadsrätt 20 772 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen 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 utdelningen 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
Trädgårdsskötsel	MLB
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Com Hem AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Bahnhof	Bredband

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 855 och planerat underhåll för 12 970. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 75 538 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 554 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Takrenovering	2009
Loftgångar	2009
Ventilation	2009
Renovering av tvättstugor samt utbyte av utrustning	2010/2011
Renovering av hänggrännor	2013
Fogning loftgångar	2014
Målning p-platsmarkeringar	2014
Förebyggande mot råttor på vindar	2015
Lekplatser, boulebana, landhockey, spolplatta och plattgångar	2015
Asfalt garage	2015
Översyn bruksfogar samt luktsanering	2015
Byte dagvattenbrunn Tenorgatan 13	2016
Dränering	2016 - 2019
Sopstationer	2017 - 2018
Fönster-, dörrar- och fasadrenovering	2016 - 2019

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer	602 068 kr
Huskropp utvändigt	10 121 648 kr
Markytor	2 246 632 kr

Föreningen har avslutat underhållsarbetet av fönster, dörrar och fasad. Arbetet beräknades vara klart under året.

Planerat underhåll	År
Elinstallation	2020 - 2021
Ombyggnad gård	2020 - 2021

D

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Utsedd av
Marcus Grahm	Ordförande	2020	Stämman
Monika Göl	Sekreterare	2021	Stämman
Bert Nydahl	Vice ordförande	2020	Stämman
Andreas Svensson	Ledamot	2021	Stämman
Anna Engström	Riksbyggen		Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Utsedd av
Yvonne Eklund	Suppleant	2020	Stämman
Hakan Sen	Suppleant	2021	Stämman
Ingrid Auinger	Suppleant	2021	Stämman
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Roul Rohlsson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Georg Vysehrad	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caterina Jormander	2020
Bo Andreassen	2020
Andreas Jönsson	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 12 protokollförda möten. Föreningens underhållsplan har blivit uppdaterad under början av året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 371 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 372 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

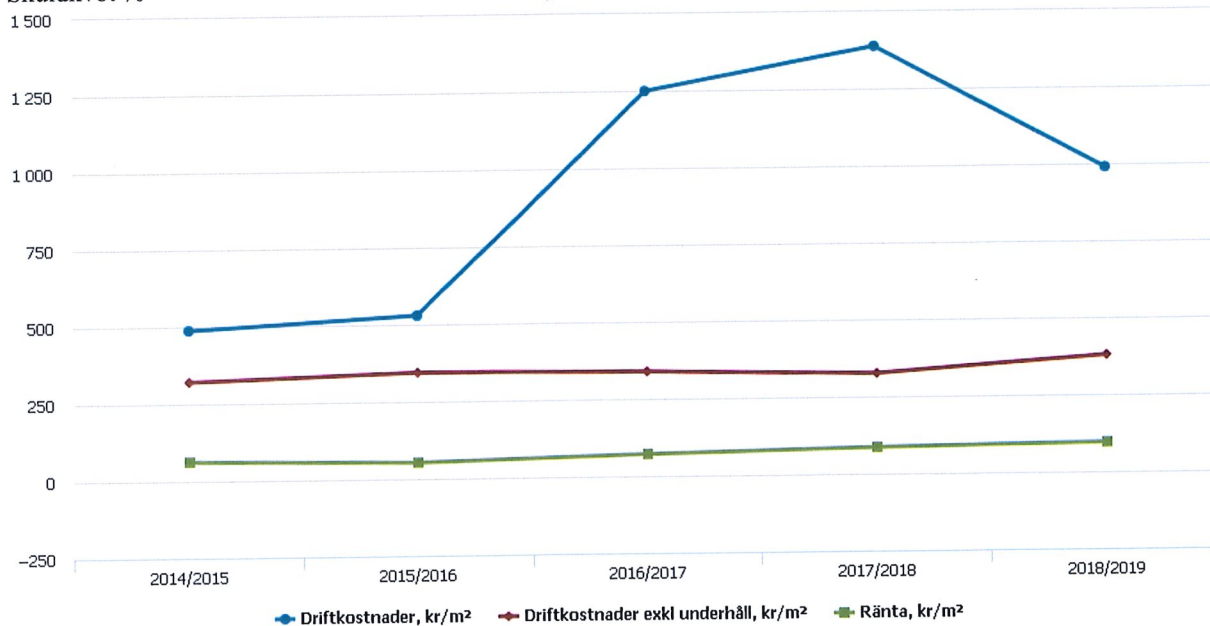
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

7

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	18 169	17 482	17 093	16 702	16 149
Resultat efter finansiella poster	-10 838	-18 287	-14 587	265	598
Årets resultat	-10 838	-18 287	-14 587	265	598
Resultat exklusive avskrivningar	-7 094	-16 472	-13 005	1 839	2 122
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-14 742	-23 441	-19 535	-4 343	-1 974
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	361	335	314	298	197
Balansomslutning	129 108	137 063	96 171	71 553	71 040
Likviditet %	135	255	523	252	399
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	707	688	669	643
Bränsletillägg, kr/m ²	109	109	109	109	109
Driftkostnader, kr/m ²	991	1 388	1 249	529	487
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	380	326	339	344	320
Ränta, kr/m ²	97	87	72	53	62
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	564	1 160	1 047
Lån, kr/m ²	5 958	5 780	3 952	2 096	2 160
Skuldkvot %	6,75	6,78	4,78	2,59	2,77



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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	833 831	20 000 000	0	8 890 096	-18 286 600
Disposition enl. årsstämmobeslut				-18 286 600	18 286 600
Reservering underhållsfond			7 648 000	-7 648 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-7 648 000	7 648 000	
Avskrivning på uppskrivning		-454 545		454 545	
Årets resultat					-10 837 610
Vid årets slut	833 831	19 545 455	0	-8 941 959	-10 837 610

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-8 941 959
Årets resultat	-10 837 610
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-7 648 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 648 000
Summa	-19 779 569

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 19 779 569

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 168 908	17 482 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	545 108	228 091
Summa rörelseintäkter		18 714 016	17 710 392
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-21 018 785	-28 839 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 454 855	-3 375 483
Personalkostnader	Not 6	-309 588	-211 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 743 680	-1 814 144
Summa rörelsekostnader		-27 526 908	-34 240 757
Rörelseresultat		-8 812 892	-16 530 365
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	40 608	40 608
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 190	528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 066 516	-1 797 369
Summa finansiella poster		-2 024 717	-1 756 232
Resultat efter finansiella poster		-10 837 610	-18 286 598
Årets resultat		-10 837 610	-18 286 598

9

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	120 584 847	78 177 607
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	2 705 381	911 894
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	37 177 610
Summa materiella anläggningstillgångar		123 290 228	115 355 217
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	423 000	423 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		423 000	423 000
Summa anläggningstillgångar		123 713 228	116 690 111
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 320	20 500
Övriga fordringar	Not 16	27 496	27 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	614 902	650 969
Summa kortfristiga fordringar		648 717	699 143
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 746 398	19 673 634
Summa kassa och bank		4 746 398	19 673 634
Summa omsättningstillgångar		5 395 116	20 372 777
Summa tillgångar		129 108 344	137 062 888

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		833 831	833 831
Uppskrivningsfond		19 545 455	20 000 000
Summa bundet eget kapital		20 379 286	20 833 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 941 959	8 890 096
Årets resultat		-10 837 610	-18 286 600
Summa fritt eget kapital		-19 779 569	-9 396 504
Summa eget kapital		599 717	11 437 327
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	124 454 049	117 621 893
Summa långfristiga skulder		124 454 049	117 621 893
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 852 456	2 434 000
Leverantörsskulder	Not 20	52 179	278 152
Skatteskulder	Not 21	138 225	34 004
Övriga skulder	Not 22	11 497	6 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 000 221	5 250 842
Summa kortfristiga skulder		4 054 578	8 003 666
Summa eget kapital och skulder		129 108 344	137 062 886

7

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 10 837 610	- 18 286 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 743 680	1 814 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 093 930	-16 472 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 9 324	- 60 585
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 3 367 547	1 209 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 10 470 801	- 15 323 330
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 10 714 479	- 5 788 713
Investeringar i inventarier	- 50 668	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-19 346 383
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 10 765 147	- 25 135 096
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	6 250 612	37 968 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 250 612	37 968 680
Årets kassaflöde	- 14 927 236	- 2 489 746
Likvidamedel vid årets början	19 673 634	22 163 380
Likvidamedel vid årets slut	4 746 398	19 673 634
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

7

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	87
Tak, ventilation & loftgångar	Linjär	50
Vattenreningsanläggning	Linjär	20
EB-metod & styr/regler	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Sopstationer	Linjär	25
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 127 132	14 681 451
Hyror, bostäder	750	0
Hyror, garage	647 450	470 460
Hyror, p-platser	133 590	65 160
Hyror, övriga	670	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 460	-3 325
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 168	-560
Bränsleavgifter, bostäder	2 269 944	2 269 115
Summa nettoomsättning	18 168 908	17 482 301

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	362 538	396
Övriga lokalintäkter	3 250	750
Övriga avgifter	2 350	2 160
Övriga ersättningar	53 442	45 612
Fakturerade kostnader	3 780	1 080
Övriga sidointäkter	67 004	76 994
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	23
Erhållna kommunala bidrag	0	90 000
Övriga rörelseintäkter	52 744	11 076
Summa övriga rörelseintäkter	545 108	228 091

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-12 970 348	-22 077 842
Reparationer	-854 648	-806 591
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-524 314	-407 344
Tomträttsavgäld	-829 440	-886 880
Försäkringspremier	-231 746	-206 571
Kabel- och digital-TV	-534 566	-189 315
Återbäring från Riksbyggen	26 300	27 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 161	0
Serviceavtal	-235 489	-41 414
Obligatoriska besiktningar	0	-3 656
Bevakningskostnader	-1 094	0
Snö- och halkbekämpning	-120 729	-183 142
Förbrukningsinventarier	-136 745	-143 160
Fordons- och maskinkostnader	-233 344	-229 662
Vatten	-771 760	-724 946
Fastighetsel	-562 127	-471 602
Uppvärmning	-1 984 484	-2 058 096
Sophantering och återvinning	-544 251	-365 562
Förvaltningsarvode drift	-508 840	-71 460
Summa driftkostnader	-21 018 785	-28 839 994

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Fritidsmedel	0	-18 350
Förvaltningsarvode administration	-2 073 674	-2 425 114
Lokalkostnader	0	-2 500
Resekostnader	0	-270
IT-kostnader	-6 647	-15 115
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 300
Övriga förvaltningskostnader	-94 058	-26 475
Kreditupplysningar	-8 450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 406	-41 313
Representation	-34 894	-6 890
Kontorsmateriel	-20 376	-10 184
Telefon och porto	-7 391	-14 066
Medlems- och föreningsavgifter	-11 844	-11 844
Konsultarvoden	0	-8 517
Bankkostnader	-129 490	-779 545
Summa övriga externa kostnader	-2 454 855	-3 375 483

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-225 400	-159 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 540	-4 550
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 550
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-61 048	-42 786
Summa personalkostnader	-309 588	-211 136

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-428 025	-428 025
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 232 252	-1 088 412
Avskrivning Byggnadsinventarier	-454 545	0
Avskrivning Anslutningsavgifter	-231 544	-231 548
Avskrivning Maskiner och inventarier	-397 314	-66 159
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 743 680	-1 814 144

0

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	40 608	40 608
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	40 608	40 608

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 126	208
Övriga ränteintäkter	64	320
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 190	528

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 066 516	-1 796 729
Övriga räntekostnader	0	-445
Övriga finansiella kostnader	0	-195
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 066 516	-1 797 369

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 071 999	28 071 999
Standardförbättringar	49 100 408	46 778 695
Tillkommande standardförbättringar		0
	77 172 407	74 850 694
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	45 753 606	5 788 713
	45 753 606	5 788 713
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar standardförbättringar	0	-3 467 000
	0	- 3 467 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 926 013	77 172 407
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 238 903	-8 810 878
Standardförbättringar	-9 755 897	-11 902 937
	- 18 994 800	- 20 713 815
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-428 025	-428 025
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 463 796	-1 319 960
Årets avyttring och utrangeringar standardförbättringar	0	3 467 000
	- 2 891 821	1 719 015
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 21 886 621	- 18 994 800
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	20 000 000	0
Årets uppskrivning	0	20 000 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-454 545	0
	19 545 455	20 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 584 847	78 177 607
Varav		
Byggnader	18 405 071	18 833 096
Standardförbättringar	82 634 321	39 344 511
Uppskrivningar	19 545 455	20 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	220 000 000	171 000 000
Lokaler	13 600 000	3 031 000
Totalt taxeringsvärde	233 600 000	174 031 000
<i>varav byggnader</i>	<i>170 800 000</i>	<i>130 692 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 800 000</i>	<i>43 339 000</i>

0

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 095 170	1 243 593
	1 095 170	1 243 593
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	2 190 801	0
	2 190 801	0
Årets avyttringar och utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-148 423
	0	-148 423
Summa anskaffningsvärden	3 285 971	1 095 170

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 183 276	-265 540
	- 183 276	-265 540
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-397 314	- 66 159
	-397 314	- 66 156
Årets avyttringar och utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	148 423
	0	148 423
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-580 590	-183 276
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 705 381	911 894

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	37 177 610	17 831 227
Årets anskaffning	0	19 346 383
Omklassificerat till byggnad	-37 177 610	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	37 177 610

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	423 000	423 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	423 000	423 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 350	20 310
Kundfordringar	0	220
Osäkra hyres- och kundfordringar	-30	-30
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 320	20 500

Not 16 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	11 787	11 787
Skattekonto	15 709	15 887
Summa övriga fordringar	87 246	27 674

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 510	69 957
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 404	203 676
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 710	69 167
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 605
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 184	14 544
Förutbetald tomträttsavgäld	276 479	276 479
Förutbetalda leasingavgifter	15 615	15 542
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	614 902	650 969

Not 18 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	0	181
Transaktionskonto	4 746 398	19 673 454
Summa kassa och bank	4 746 398	19 673 634

5

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	126 306 505	120 055 893
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 852 456	-2 434 000
Långfristig skuld vid årets slut	124 454 049	117 621 893

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,24%	2019-04-25	5 899 200,00	-5 824 200,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK		2019-04-28	8 246 587,00	-8 199 996,00	46 591,00	0,00
SWEDBANK		2019-09-28	6 351 250,00	-5 897 500,00	453 750,00	0,00
SWEDBANK	1,04%	2020-04-28	0,00	19 875 105,00	100 000,00	19 775 105,00
SWEDBANK	1,13%	2020-05-28	0,00	8 300 000,00	0,00	8 300 000,00
SWEDBANK	3,24%	2021-02-25	4 702 348,00	0,00	100 000,00	4 602 348,00
SWEDBANK	1,89%	2022-12-20	8 153 405,00	0,00	186 364,00	7 967 041,00
SWEDBANK	1,45%	2023-03-24	19 625 000,00	0,00	187 500,00	19 437 500,00
SWEDBANK	1,68%	2025-03-25	19 875 000,00	0,00	250 000,00	19 625 000,00
SWEDBANK	2,48%	2026-09-25	7 515 603,00	0,00	166 092,00	7 349 511,00
SWEDBANK	2,62%	2027-06-23	19 750 000,00	0,00	250 000,00	19 500 000,00
SWEDBANK	2,01%	2028-03-24	19 937 500,00	0,00	187 500,00	19 750 000,00
Summa			120 055 893,00	8 253 409,00	2 002 797,00	126 306 505,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 852 456 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 9 262 000 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	52 179	278 152
Summa leverantörsskulder	52 179	278 152

Not 21 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	138 225	34 004
Summa skatteskulder	138 225	34 004

Not 22 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning hyror och avgifter	6 030	5 010
Clearing	5 467	1 658
Summa övriga skulder	11 497	6 668

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	193 193	218 968
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 447	3 545 841
Upplupna elkostnader	69 294	37 516
Upplupna värmekostnader	39 774	28 531
Upplupna kostnader för renhållning	50 104	28 640
Upplupna revisionsarvoden	15 631	15 631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 209	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	85 150	3 989
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 444 419	1 371 726
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 000 221	5 250 842

7

Not Ställda säkerheter**2019-08-31****2018-08-31**

Fastighetsinteckningar

127 363 000

121 233 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

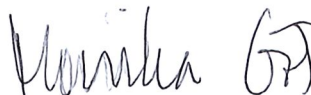
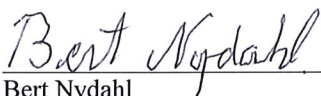
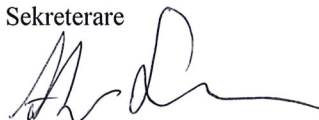
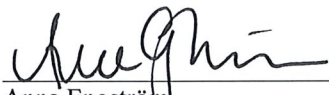
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

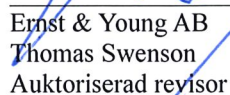
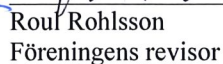
Styrelsens underskrifter

Malmö 9/1-20

Ort och datum

Marcus Grahn
OrdförandeMonika Göl
SekreterareBert Nydahl
Vice ordförandeAndreas Svensson
LedamotAnna Engström
Riksbyggen**Vår revisionsberättelse har lämnats**

24/1 2020


Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Roul Rohlsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 25, org.nr 746001-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Roul Rohlsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 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 25

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 25 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

