

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Malmöhus 28
Org nr: 746001-1054



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes 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.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2018 - 2019

Möten:

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden.

Alla lägenheterna är uthyrda.

Beslutat och genomfört:

- Styrelsen höjde avgiften med 2 % från och med den 1 januari 2018. Styrelsen har beslutat att 1 januari 2019 fortsätta med en höjning med 2 %.
- Under våren 2019 beslutade Tygelsjö Norra Samfällighet att tillsammans med BRF Malmöhus 28 söka tillstånd via Lantmäterimyndigheten att bilda en ny GA 6 som kommer att hantera alla hushållssopor i området. Ett informationsmöte har genomförts för både TNS och BRF MH 28. Sopskåpen kommer att placeras ut på 7 olika platser som skall täcka alla hushåll i MH 28 samt anmälda från egna hem. Skåpen är beställda och kommer att levereras under november månad 2019. Investeringskostnaden på ca 400 000 kr tas av medel från TNS. Återbetalningstiden är ca 2,5 år. Besparing för vår förening blir ca 130 000 kr per år när återbetalningstiden har löpt ut.
- MH 28 har tillsammans med TNS lämnat in en skrivelse om att en återvinningsstation placeras på en lämplig plats i Tygelsjö så att man framöver kan kasta tidningar, glas, med mera.
- Två städdagar har ägt rum under året, en på våren och en på hösten som genomfördes tillsammans med Tygelsjö Norra Samfällighet (TNS), medlemmarna bjöds traditionsenligt på fika under dagen samt korvgrillning på eftermiddagen. Deltagandet på städdagarna är fortfarande högt sedan vi införde presentkort för de medlemmar som anmäler sitt intresse och blir fördelad en arbetsuppgift, tack till alla som lägger ned tid på städdagen!
- Energideklaration har genomförts av Riksbyggen och gäller i 10 år.
- Status kontroll har genomförts i alla hushåll och i samband med den har föreningen även installerat fuktvarnare i respektive hushåll.
- Första hjälpen utbildning har genomförts, utbildningen var kostnadsfri för föreningen.
- Nya luftfilter till fläktarna har delats ut till alla hushåll, dessa skall räcka under tre år framöver.
- Ny hemsida för MH 28 är klar och togs i drift under hösten 2018. Idag är det 33 hushåll som är registrerade alltså 1/3-del, fler borde registrera sig då ni där direkt får all aktuell information.
- Styrelsen har beslutat att ta bort hus pärmen som informationskälla då man framöver kan hitta all information via hemsidan. De som vill ha en kopia på något dokument kan ni vända er till sekreteraren så skriver han ut det. Aktuell information angående föreningen kommer fortsättningsvis att delas ut i er brevlåda.
- Gräsklippning och underhåll av våra gemensamma ytor har utförts av boende i föreningen.
- Beskäring av våra buskar och häckar har genomförts av anlita firma via TNS.
- Nytt staket har uppförts längs hela den långa häcken mot motorvägen och det nya området.
- I augusti 2019 arrangerade fritidsgruppen en träff vid boulevanan där det bjöds på grillad korv och trevligt samkväm, många glada boende från både vår förening och TNS deltog.
- Qigong verksamheten fortsätter som tidigare varje vecka i servicehuset.
- Kortspelare pensionärer träffas varje vecka i servicehuset.
- Föreningen har genomfört systematiskt brandskydd.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 28 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 229% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 276 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 31 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten för fastigheten Tunnan 26-32 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna är uppförda 1976.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring i Folksam. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal 2026-12-31 med en årlig avgäld på 728 349 kr.

Lägenhetsfördelning

Antal rum och kök	Antal
2 r.o.k.	18
3 r.o.k.	50
4 r.o.k.	23

Total tomtarea 18 803 m²

Bostäder bostadsrätt 7 536 m²

Total bostadsarea 7 536 m²

Årets taxeringsvärde 96 890 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 890 000 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.

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 406 och planerat underhåll för 346. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en ett underhållsbehov på 423 tkr per år för åren 2002-2045. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2015	Tvättstuga
Underhåll	2015	Ventilation
Underhåll	2016	Staket
Underhåll	2016	Ventilation
Underhåll	2016	Fasader
Underhåll	2017	VVS
Underhåll	2017	Ventilation
Underhåll	2017	Fasader
Underhåll	2017	Ventilation
Underhåll	2017	Fasader
Underhåll	2017	Markytor

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Vitvaror	2 250 kr
Ventilation	160 140 kr
Fasader	179 481 kr
Miljöbehållare	4 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Erik Lindblad	Ordförande	2019
Robert Persson	Vice ordförande	2019
Käthe Stådhmar	Ledamot	2020
Jörgen Pejtersen	Ledamot	2019
Kjell Isberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lise-Lotte Lindahl	Suppleant	2019
Rogert Limås	Suppleant	2019
Roland Rosenbäck	Suppleant	2019
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2019
Kurt-Ove Johansson	Förtroendevald revisor	2019
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Bitte Bjuvnholt	2019	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Marine Limås	2019	
Bo Weirum	2019	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

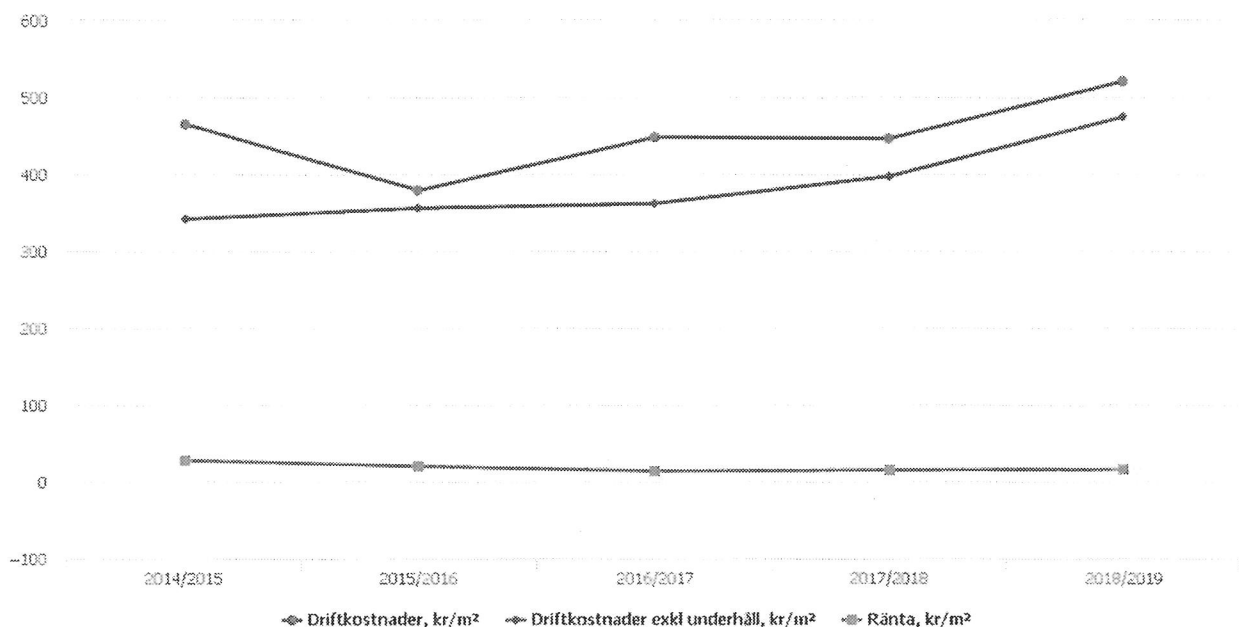
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 626 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 796	4 710	4 377	4 184	4 034
Resultat efter finansiella poster	-246	237	158	445	-346
Årets resultat	-246	237	158	445	-346
Resultat exklusive avskrivningar	31	513	447	746	-44
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 469	-987	-1 053	-754	-1 544
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	199	199	199	199	199
Balansomslutning	11 498	11 992	12 155	11 993	11 933
Kassaflöde, indirekt metod	-177	306	160	272	-341
Soliditet %	21	22	20	17	13
Likviditet %	216	229	346	353	260
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	626	614	571	545	529
Driftkostnader, kr/m ²	521	446	448	379	465
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	475	397	362	356	342
Ränta, kr/m ²	16	15	14	20	28
Underhållsfond, kr/m ²	1 251	1 098	948	835	658
Lån, kr/m ²	1 136	1 172	1 219	1 272	1 318



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	723 365	5 670 655	0	8 276 828	-12 240 664	236 685
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					236 685	-236 685
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-345 871	345 871	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-245 779
Vid årets slut	723 365	5 670 655	0	9 430 957	-13 158 108	-245 779

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-12 003 978
Årets resultat	-245 779
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	345 871
Summa	-13 403 886

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
	- 13 403 886

Att balansera i ny räkning

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	4 796 078	4 400 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-262 547	57 508
Summa rörelseintäkter		4 533 531	4 458 494
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 923 989	-3 435 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 560	-273 060
Personalkostnader	Not 6	-238 099	-226 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-276 498	-276 498
Summa rörelsekostnader		-4 761 146	-4 210 896
Rörelseresultat		-227 616	247 598
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	104 976	104 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-123 167	-116 178
Summa finansiella poster		-18 163	-10 913
Resultat efter finansiella poster		-245 779	236 685
Årets resultat		-245 779	236 685

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 664 838	8 935 356
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	17 940	23 920
Summa materiella anläggningstillgångar		8 682 778	8 859 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 093 500	1 093 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 093 500	1 093 500
Summa anläggningstillgångar		9 776 278	10 052 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 604	6 679
Övriga fordringar	Not 15	9 616	9 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	242 785	282 768
Summa kortfristiga fordringar		259 005	299 063
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 462 720	1 640 555
Summa kassa och bank		1 462 720	1 640 555
Summa omsättningstillgångar		1 721 726	1 939 618
Summa tillgångar		11 498 004	11 992 394

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		723 365	723 365
Reservfond		5 670 355	5 670 355
Fond för yttre underhåll		9 430 957	8 276 828
Summa bundet eget kapital		15 824 677	14 670 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 158 107	-12 240 664
Årets resultat		-245 779	236 685
Summa fritt eget kapital		-13 403 886	-12 003 978
Summa eget kapital		2 420 791	2 666 570
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 281 406	8 480 210
Summa långfristiga skulder		8 281 406	8 480 210
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	276 382	353 960
Leverantörsskulder	Not 19	25 032	26 638
Skatteskulder	Not 20	87 059	69 229
Övriga skulder	Not 21	5 378	3 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	401 955	392 004
Summa kortfristiga skulder		795 806	845 615
Summa eget kapital och skulder		11 498 004	11 992 394

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-245 779	236 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	276 498	276 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 719	513 183
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	40 058	221 906
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	27 770	-45 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 547	689 727
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	- 29 900
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 29 900
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-276 382	-353 960
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-276 382	-353 960
Årets kassaflöde	- 177 835	305 867
Likvidamedel vid årets början	1 640 556	1 334 689
Likvidamedel vid årets slut	1 462 720	1 640 556
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

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	4 717 600	4 629 404
Hyror, garage	54 600	54 650
Sophämningsavgifter	23 878	26 407
Summa nettoomsättning	4 796 078	4 710 461

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avgiftsreducering genom kapitaltillskott	-309 090	-309 475
Övriga ersättningar	12 990	21 013
Fakturerings el TNS	25 159	36 495
Försäkringsersättningar	8 394	0
Summa övriga rörelseintäkter	-262 547	-251 967

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-345 871	-366 922
Reparationer	-406 389	-165 443
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-717 819	-710 892
Tomträttsavgäld	-728 256	-728 349
Försäkringspremier	-111 007	-74 333
Återbäring från Riksbyggen	3 400	2 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-474	0
Serviceavtal	-73 970	-77 500
Statuskontroll	-138 363	0
Förbrukningsinventarier	-91 716	-32 307
Fordons- och maskinkostnader	-1 697	-945
Vatten	-263 491	-244 889
Fastighetsel	-124 323	-104 008
Sophantering och återvinning	-202 620	-210 693
Tygelsjö Norra Samfällighet	-721 394	-720 925
Summa driftkostnader	-3 923 989	-3 435 081

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-198 617	-178 194
IT-kostnader	-1 868	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 688	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-67 634	-44 112
Kreditupplysningar	-1 975	-1 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 310	-17 614
Representation	-5 331	0
Kontorsmateriel	-9 233	-7 467
Medlems- och föreningsavgifter	-3 822	-3 822
Bankkostnader	-2 150	-2 589
Övriga externa kostnader	-9 932	-7 813
Summa övriga externa kostnader	-322 560	-273 060

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-69 725	-62 129
Styrelsearvoden	-116 250	-113 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare, revision	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar Bil, telefoni och utbildning	-15 380	-13 889
Sociala kostnader	-33 745	-33 489
Summa personalkostnader	-238 099	-226 257

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-150 518	-150 518
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
Avskrivning Installationer	-5 980	-5 980
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-276 498	-276 498

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	104 976	104 976
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	104 976	104 976

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	289
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	289

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-123 167	-116 178
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-123 167	-116 178

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 820 527	13 820 527
Tillkommande utgifter	12 220 289	12 220 289
	26 040 816	26 040 816
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 040 816	26 040 816

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 445 171	-6 294 653
Tillkommande utgifter	-10 660 289	-10 540 289
	- 17 105 460	- 16 834 942

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-150 518	-150 518
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
	- 270 518	- 270 518
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 17 375 978	- 17 105 460

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	8 664 838	8 935 356
Byggnader	7 224 838	7 375 356
Tillkommande utgifter	1 440 000	1 560 000

Taxeringsvärden

Småhus	96 890 000	96 890 000
Totalt taxeringsvärde	96 890 000	96 890 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 667 000</i>	<i>55 667 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 223 000</i>	<i>41 223 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	256 091	226 191
Installationer	321 063	321 063
	577 154	547 254
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	29 900
	0	29 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	577 154	577 154
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-232 170	-226 191
Installationer	-321 063	-321 063
	- 553 233	- 547 254
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 980	-5 980
Installationer	0	0
	- 5 980	- 5 980
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 559 213	- 553 234
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 940	23 920
Varav		
Inventarier och verktyg	17 940	23 920

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 093 500	1 093 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	1 093 500	1 093 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 189	215
Kundfordringar	1 415	6 464
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 604	6 679

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	9 616	9 616
Summa övriga fordringar	9 616	9 616

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	25 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 983
Förutbetald tomträttsavgäld	242 785	242 785
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 785	282 768

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	29 731	54 264
Transaktionskonto	1 432 989	1 586 291
Summa kassa och bank	1 462 720	1 640 555

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	8 557 788	8 834 170
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-276 382	-353 960
Långfristig skuld vid årets slut	8 281 406	8 480 210

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,35%	2019-05-28	918 720,00	0,00	42 240,00	876 480,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-06-01	2 200 091,00	0,00	44 000,00	2 156 091,00
SEB	1,23%	2020-07-28	2 017 544,00	0,00	41 176,00	1 976 368,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-12-01	2 143 545,00	0,00	81 256,00	2 062 289,00
SEB	1,20%	2021-11-28	818 250,00	0,00	37 000,00	781 250,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-04-30	736 020,00	0,00	30 710,00	705 310,00
Summa			8 834 170,00	0,00	276 382,00	8 557 788,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 276 382 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 105 528 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 175 878 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	25 032	26 638
Summa leverantörsskulder	25 032	26 638

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	87 059	69 229
Summa skatteskulder	87 059	69 229

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	5 018	570
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Clearing	0	3 214
Summa övriga skulder	5 378	3 784

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	1 796	1 751
Upplupna räntekostnader	36 898	20 702
Upplupna elkostnader	0	2 569
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	353 261	356 982
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	401 955	392 004

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	15 425 700	15 425 700

Not Eventualförpliktelser

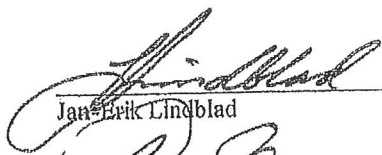
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

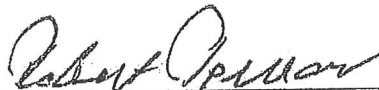
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2019-10-16



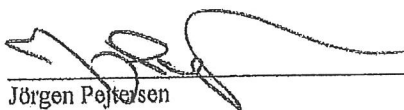
Jan-Erik Lindblad



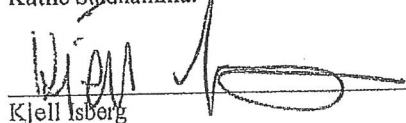
Robert Persson



Käthe Stådhamar

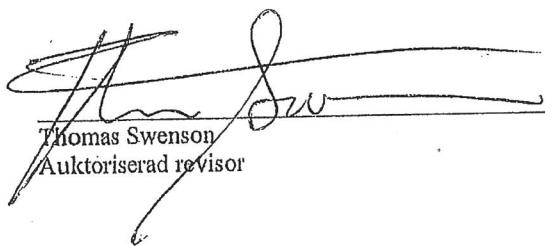


Jörgen Petersen

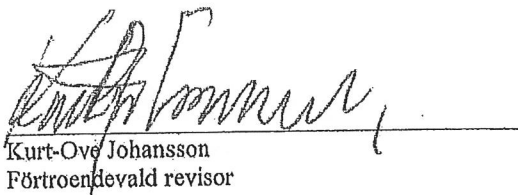


Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-28
Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Kurt-Ove Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 28, org.nr: 746001-1054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 28 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 28 för år 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 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 vi 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 vår professionella 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 28/10 2019

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

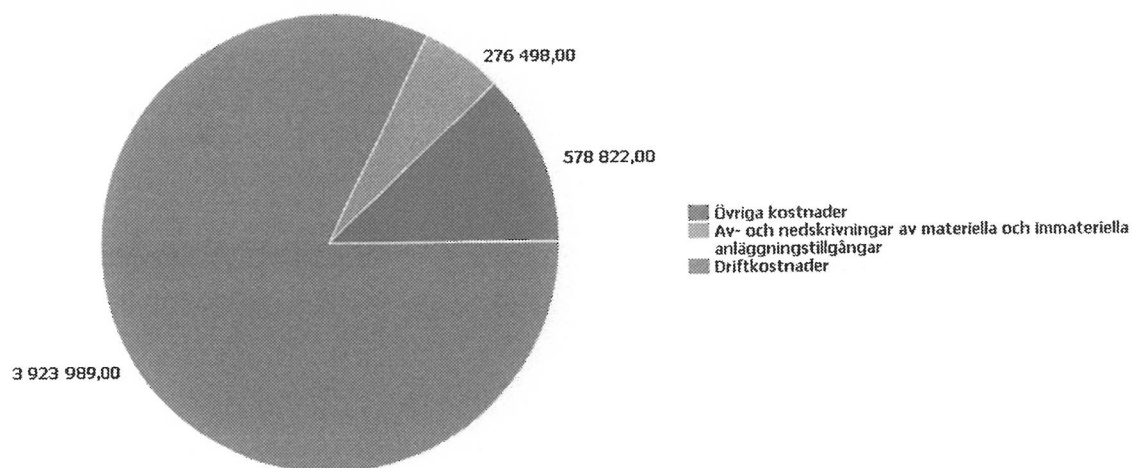
Kurt-Ove Johansson
Förtroendevald revisor

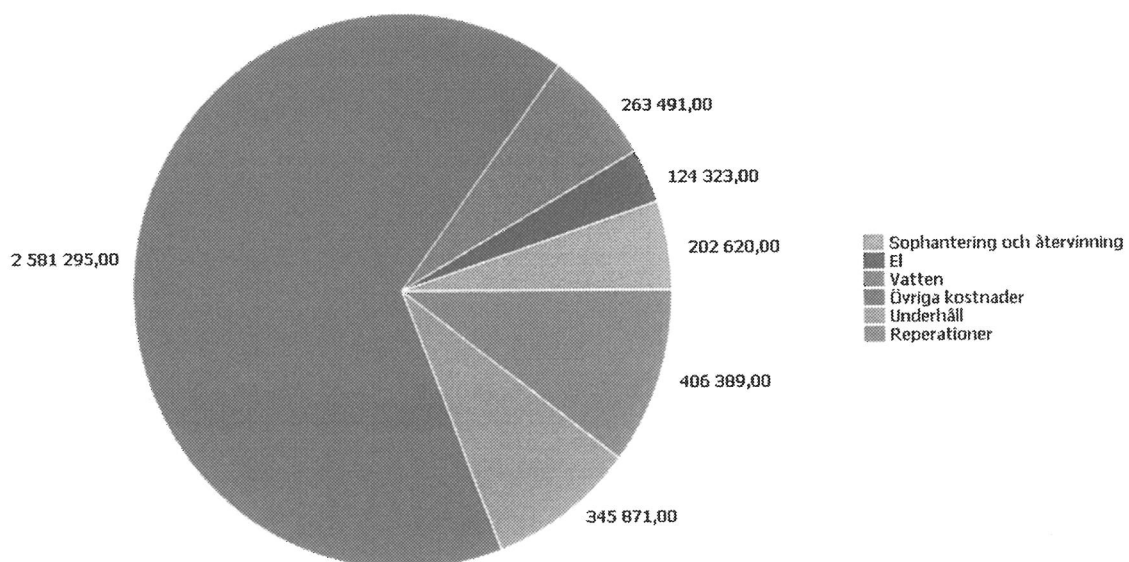
Planerat och genomfört underhåll 2002-2026 för Malmöhus 28 samt Tygelsjö Norra Samfällighet (TNS)

Åtgärder	Kostnad	Kostnad/hus	Genomfört	Planerad hållbarhet 2002-2007	Planerad hållbarhet 2008-2013	Planerad hållbarhet 2014-2019	Planerad hållbarhet 2020-2025	Planerad hållbarhet 2026-2031	Planerad hållbarhet 2032-2037	Planerad hållbarhet 2038-2043	Planerad hållbarhet 2044-2049
Isolering av tak, ny träpanel	1 500 000	15 500	2002								
Yttre villö växter, nya gårdar	1 300 000	14 300	2002/2003								
Rensning av avloppsrör	100 000	1 100	2003/2023								
Rensning av ventilationströr	285 000	3 100	2003/2016								
Nya vattenkastare	100 000	1 100	2004								
Kompletterad ytterbelysning	450 000	3 100	2005/2017								
Målning av husen	2 200 000	24 000	2005/2010								
Jordfelsbortare, brandsläckare	250 000	2 700	2006								
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/08/18								
Bytte av ytterdörrar	870 000	9 600	2006-höst								
Ny kantsten i alla gångar	850 000	9 000	2006-höst								
Nya fläktar	2 150 000	23 600	2007								
Underhållsservice av fläktarna		800	Varje år								
Nya varmvattenberedare	1 000 000	11 000	2007								
Ny asfalt i hela området	500 000	5 500	2007								
Nya garageportar samt renovering	1 250 000	13 700	2007								
Nya lekredskap lekplatsen	50 000	900	2007/18								
Nytt takpapp förråden plåtar, stupränna	4 700 000	51 600	2011								
Nya takrännor och fläktåpor			2011								
Plåtarbete tak samt kupoler			2011								
Fasadrenovering trä	910 000	9 900	2010								
Fasadrenovering löpande varje år											
Fasadvätt	120 000	1 300	2010								
Renovering av tvättstugorna	500 000	5 500	2015								
Nya fläktar, fönster dörrar servicehuset	300 000	3 300	2015								
Bredband - 1000 MB / TV anslutning	1 810 000	20 000	2015								
Underhållskostnader tkr	21 375 000	233 600									

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 923 989	3 435 081
Övriga externa kostnader	322 560	273 060
Personalkostnader	238 099	226 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	276 498	276 498
Finansiella poster	18 163	10 913
Summa kostnader	4 779 309	4 221 809





Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 28

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 28 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

