

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 28
1/9 2016 - 31/8 2017
Org nr 746001-1054

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Planerat och genomfört underhåll	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2016-2017

Möten:

Under året har styrelsen haft 8 protokollförda sammanträden.

Alla lägenheterna är uthyrda.

Städdagar:

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!

Samling vid servicehuset 1:a advent:

2016 bjöd vi in till vårt traditionella möte vid servicehuset för att tända ljuset kring servicehuset och flaggstängen. Föreningen bjöd på glögg och pepparkakor samt godispåsar till barnen. Uppslutningen var inte stor som tidigare år så 2017 kommer vi inte att genomföra arrangemanget. Vi tar gärna emot förslag på årsmötet för andra aktiviteter inför julen framöver.

Beslutat och genomfört

- Styrelsen har höjt avgiften med 3 % från och med den 1 januari 2017. Då underhållskostnaderna i föreningen börjar plana ut har styrelsen beslutat att inför 2018 den 1 januari endast höja avgiften med 2 %.
- I augusti arrangerade återigen fritidsgruppen en träff vid boulevarden där det bjöds på grillad korv och trevligt samkväm, många glada boende från både vår förening och TNS deltog på denna träff.
- Den 17 september 2016 arrangerades de boende loppis vid servicehuset som hade god tillströmning av besökare. Ett trevligt initiativ som vi gärna ser fler gånger framöver.
- Ett extra förråd på baksidan av servicehuset är byggt för att bland annat husera salt till vintern.
- Nya stadgar är framtagna och utdelade till alla boende, beslut om dessa skall tas på två stämmor.
- Serviceavtalet med Imtech är uppsagt och nytt serviceavtal med Installationsteamet är genomfört.
- Serviceavtal med Electrolux är tecknad för underhåll och service av maskinerna i tvättstugorna.
- Rensning av invändiga luftkanaler samt alla filter på takventilationerna är gjorda.
- Den mellangråa färgen håller inte kulören, reklamation till Nordsjö som ersätter ny färg till alla hus med mellangrå färg. Färgen är utdelad och de boende skall måla detta själv enligt tidigare stämmobeslut att boende målar själv sitt hus. Den nya färgen har 15 års hållbarhet enligt Nordsjö.
- Bänkar och bord i respektive gång kommer att målas om och arbetet har påbörjats under 2017.
- Gräsklippning och underhåll av våra gemensamma ytor har utförts av boende i föreningen.
- Qigong verksamheten fortsätter som tidigare varje vecka i servicehuset.
- Kortspelande pensionärer träffas varje vecka i servicehuset.
- Ytterligare trädfällning, stubbfräsning och beskärning av våra buskar har genomförts.
- Vi har genomfört systematisk brandskydd.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 28 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-09-01 - 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 728 255 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	18	50	23	-	-

Total bostadsarea: 7 536 m²

Årets taxeringsvärde 80 099 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 80 099 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen Teknisk förvaltning

Efter den senaste stämman 2016-11-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Jan-Erik Lindblad	Ordförande	Stämman	2017
Roland Rosenbäck	Vice ordförande	Stämman	2018
Jörgen Pejtersen	Ledamot	Stämman	2017
Käthe Stådhmar	Ledamot	Stämman	2018
Robert Persson	Ledamot	Stämman	2017
Kjell Isberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lise-Lotte Lindahl	Stämman	2017
Rogert Limås	Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Kurt-Ove Johansson	Revisor	Stämman	2017
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Valberedning

Arne Larsson (Sammankallande)	Stämman	2017
Mats Andersson	Stämman	2017

Studieorganisatör

Robert Persson	Styrelsen	2017
----------------	-----------	------

7

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 113 tkr och planerat underhåll för 648 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Några större underhållsåtgärder är inte planerade det närmaste året.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Tvättstuga	2015
Ventilation	2015
Staket	2016/2017
Ventilation	2016/2017
Fasader	2016/2017

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
VVS	26
Ventilation	225
Fasader	397

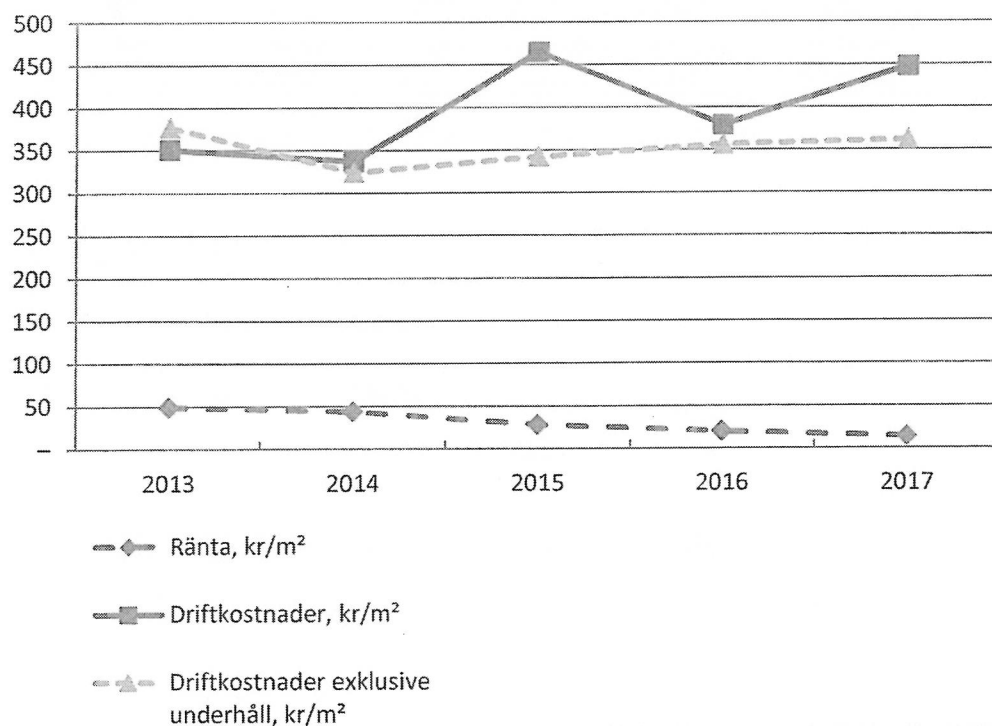
Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	4 377	4 184	4 034	3 917	3 809
Resultat efter finansiella poster	158	445	- 346	389	115
Årets resultat	158	445	- 346	389	115
Resultat exklusive avskrivningar	447	746	- 44	695	421
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 053	- 754	- 1 544	- 805	- 1 079
Avsättning till underhållsfond kr/m²	199	199	199	199	199
Balansomslutning	12 155	11 993	11 933	12 574	12 712
Kassaflöde, indirekt metod	160	272	- 341	- 137	383
Soliditet	20%	17%	13%	15%	12%
Likviditet	346%	353%	260%	261%	274%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	571	545	529	513	498
Driftkostnader, kr/m²	448	379	465	337	351
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	362	356	342	324	377
Ränta, kr/m²	14	20	28	44	49
Underhållsfond, kr/m²	948	835	658	582	397
Lån, kr/m²	1 219	1 272	1 318	1 340	1 422
Skuldkvot	2,12	2,27	2,54	2,77	2,88

7

Förändring i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	5 670 355	459 950	6 292 191	-10 858 901	444 614
Disposition enl. årsstämmobeslut					444 614	- 444 614
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 648 442	648 442	
Kapitaltillskott			263 415			
Årets resultat						158 260
Vid årets slut	–	5 670 355	723 365	7 143 749	-11 265 845	158 260

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 414 287
Årets resultat före fondförändring	158 260
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	648 442
Summa underskott	-11 107 585

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-11 107 585
----------------------------	-------------

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-11 107 585
----------------------------	-------------

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	4 377 213	4 183 872
Övriga rörelseintäkter	2	- 33 460	35 975
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 343 754	4 219 847
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 373 175	-2 853 809
Övriga externa kostnader	4	- 296 091	- 365 187
Personalkostnader	5	- 220 510	- 204 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 288 482	- 301 521
Summa rörelsekostnader		-4 178 258	-3 725 369
Rörelseresultat		165 496	494 478
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	100 602	100 602
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	584	560
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 108 422	- 151 026
Summa finansiella poster		- 7 236	- 49 864
Resultat efter finansiella poster		158 260	444 614
Årets resultat		158 260	444 614

9

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 205 874	9 476 392
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	17 964
Summa materiella anläggningstillgångar		9 205 874	9 494 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	1 093 500	1 093 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 093 500	1 093 500
Summa anläggningstillgångar		10 299 374	10 587 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		86 160	—
Övriga fordringar		153 629	50 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	281 180	180 456
Summa kortfristiga fordringar		520 969	230 792
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 334 689	1 174 218
Summa kassa och bank		1 334 689	1 174 218
Summa omsättningstillgångar		1 855 658	1 405 010
SUMMA TILLGÅNGAR		12 155 032	11 992 866

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		723 365	459 950
Reservfond		5 670 355	5 670 355
Underhållsfond		7 143 749	6 292 191
Summa bundet eget kapital		13 537 469	12 422 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 265 845	-10 858 901
Årets resultat		158 260	444 614
Summa fritt eget kapital		-11 107 585	-10 414 287
Summa eget kapital		2 429 884	2 008 209
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 789 566	9 203 254
Summa långfristiga skulder		8 789 566	9 203 254
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	398 564	383 440
Leverantörsskulder		129 231	16 587
Skatteskulder	16	—	367
Övriga skulder	17	4 605	1 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	403 182	379 523
Summa kortfristiga skulder		935 582	781 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 155 032	11 992 866

4

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	90	2067
Standardförbättringar	Rak	20	2031
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-08-31 2016-08-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 300 354	4 107 910
Hyror, garage	54 600	54 600
Elavgifter	22 259	21 362
	<u>4 377 213</u>	<u>4 183 872</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter	39 116	32 915
Inkassointäkter	1 800	3 060
avgår kapitaltillskott	- 75 944	–
Pantförskrivningsavgifter	448	–
Överlåtelseavgifter	1 120	–
	<u>- 33 460</u>	<u>35 975</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	112 505	204 402
Underhåll	648 442	168 703
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	600 743	600 743
Tomträttsavgäld (löptid tom 2026)	630 664	434 170
Försäkringspremier	68 738	63 608
Fastighetsskötsel TNS	718 900	760 608
Återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	896	2 593
Städning gemensamma utrymmen	–	–
Obligatoriska besiktningar	–	3 643
Snö- och halkbekämpning	–	–
Förbrukningsmateriel	40 414	73 588
Fordons- och maskinkostnader	2 849	–
Vatten	236 376	255 969
El	129 296	129 296
Sophantering och återvinning	185 752	162 086
	<u>3 373 175</u>	<u>2 853 809</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	173 413	168 427
Juridiska kostnader	2 475	3 450
Pantförskrivningsavgifter	4 480	–
Överlåtelseavgifter	2 240	–
Arvode, yrkesrevisor	10 438	10 938
Möteskostnader	54 988	56 132
Övriga förvaltningskostnader	–	7 000
Representation	15 118	7 985
Kontorsmateriel	14 187	14 325
Telefon och porto	600	1 093
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	3
Medlems- och föreningsavgifter	4 822	3 822
Köpta tjänster	11 160	78 937
Konsultarvoden	1 120	12 025
Bankkostnader	1 050	1 050
Övriga externa kostnader	–	–
	<u>296 091</u>	<u>365 187</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare och städ	52 734	66 152
Övriga kostnadsersättningar, semesterlöner	14 447	11 969
Fast styrelsearvode	119 600	88 600
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	–	7 800
Summa	<u>189 781</u>	<u>177 521</u>
Sociala kostnader	<u>30 729</u>	<u>27 331</u>
	<u>220 510</u>	<u>204 852</u>

Medelantalet anställda har under året varit en person.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	150 518	150 518
Standardförbättringar	120 000	120 000
Installationer	17 964	31 003
	<u>288 482</u>	<u>301 521</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	100 602	100 602
	<u>100 602</u>	<u>100 602</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	584	
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	334
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	226
	<u>584</u>	<u>560</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	108 422	151 026
Övriga räntekostnader	—	—
Övriga finansiella kostnader	—	—
Övriga finansiella kostnader	—	—
	- 108 422	- 151 026

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	13 820 527	13 820 527
Standardförbättringar	12 220 289	12 220 289
	<u>26 040 816</u>	<u>26 040 816</u>
Summa anskaffningsvärden	26 040 816	26 040 816

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 144 135	-5 993 617
Standardförbättringar	-10 420 289	-10 300 289
	<u>-16 564 424</u>	<u>-16 293 906</u>

Årets avskrivning byggnader	- 150 518	- 150 518
Årets avskrivning standardförbättringar	- 120 000	- 120 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-16 834 942</u>	<u>-16 564 424</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	9 205 874	9 476 392
Varav		
Byggnader	7 525 874	7 676 392
Standardförbättringar	1 680 000	1 800 000

Taxeringsvärden

Mark	43 953 000	43 953 000
Byggnader	<u>36 146 000</u>	<u>36 146 000</u>
Totalt taxeringsvärde	80 099 000	80 099 000

T

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	226 191	226 191
Installationer på egen fastighet	20 060	20 060
Installationer på annans fastighet	301 003	301 003
	<u>547 254</u>	<u>547 254</u>

Summa anskaffningsvärden

547 254 547 254

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 226 191	- 226 191
Installationer	- 303 099	- 272 096
	<u>- 529 290</u>	<u>- 498 287</u>

Årets avskrivningar

Installationer	- 17 964	- 31 003
	<u>- 17 964</u>	<u>- 31 003</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 547 254 - 529 290

Restvärde enligt plan vid årets slut

- 17 964

Varav

Installationer	-	17 964
----------------	---	--------

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

2187 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

1 093 500	1 093 500
<u>1 093 500</u>	<u>1 093 500</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	23 800	21 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 600	14 206
Förutbetald tomträttsavgäld	<u>242 780</u>	<u>145 090</u>
	281 180	180 456

Not 14 Kassa och bank

Företagskonto Swedbank	13 655	22 167
Förvaltningskonto i Swedbank	-	1 152 051
Transaktionskonto swedbank	<u>1 321 034</u>	<u>-</u>
	1 334 689	1 174 218

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 188 130	9 586 694
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 398 564	- 383 440
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	8 789 566	9 203 254

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	1,23%	2020-07-28	2 144 500		85 780	2 058 720
SEB BOLÅN AB	1,19%	2018-09-28	892 250		37 000	855 250
SEB BOLÅN AB	1,35%	2019-05-28	1 003 200		42 240	960 960
STADSHYPOTEK	1,10%	2018-06-01	2 400 099		100 004	2 300 095
STADSHYPOTEK	1,20%	2019-04-30	803 700		33 840	769 860
STADSHYPOTEK	1,59%	2018-12-01	2 342 945		99 700	2 243 245
			9 586 694		398 564	9 188 130

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 398 564 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 380 000 kr årligen. Resterande skuld, 7 686 694 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 398 564 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 594 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 992 438 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	—	367
	—	367

Not 17 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	3 515	1 486
Avräkning hyror och avgifter	1 090	—
	4 605	1 486

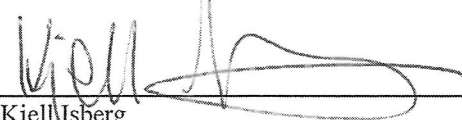
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	- 450	1 617
Upplupna räntekostnader	18 424	18 556
Upplupna elkostnader	12 450	8 000
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 757	341 850
	403 181	379 523

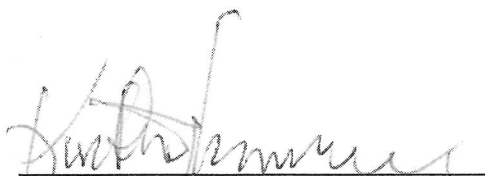
Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda Säkerheter**

Fastighetsinteckning	15 425 700	15 425 700
Summa ställda säkerheter	15 425 700	15 425 700

Malmö 2017-10-25


Jan-Erik Lindblad
Ordförande
Roland Rosenbäck
Jörgen Pejtersen
Käthe Ståthammar
Robert Persson
Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/10 2017


Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Kurt-Ove Johansson
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 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 RBF Malmöhus 28 för år 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 att förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29 oktober 2017

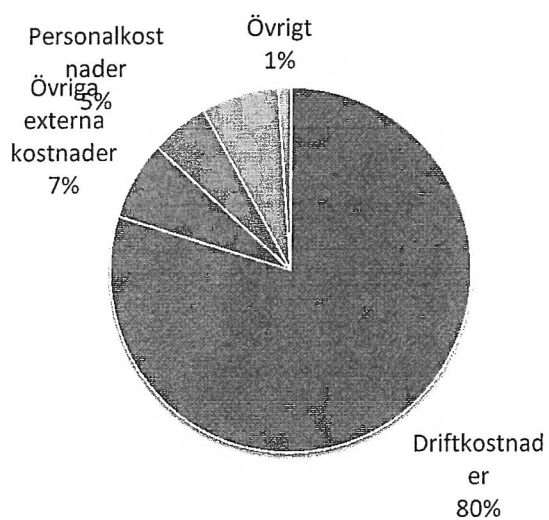
Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

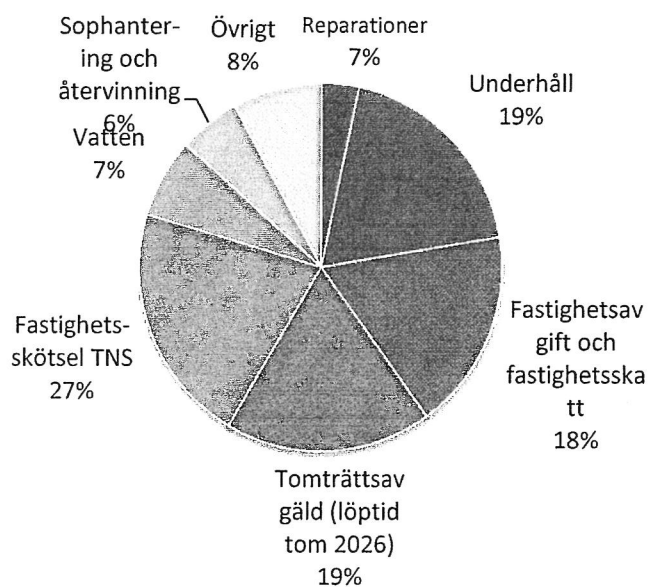
Kurt-Ove Johansson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2017	2016
Driftkostnader	3 373 175	2 853 809
Övriga externa kostnader	296 091	365 187
Personalkostnader	220 510	204 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	288 482	301 521
Finansiella poster	7 236	49 864
Summa kostnader	4 185 494	3 775 233



Driftkostnadsfördelning	2017	2016
Reparationer	112 505	204 402
Underhåll	648 442	168 703
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	600 743	600 743
Tomträttsavgäld (löptid tom 2026)	630 664	434 170
Försäkringspremier	68 738	63 608
Fastighetsskötsel TNS	718 900	760 608
Återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	896	2 593
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	3 643
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	40 414	73 588
Fordons- och maskinkostnader	2 849	0
Vatten	236 376	255 969
El	129 296	129 296
Sophantering och återvinning	185 752	162 086
Summa driftkostnader	3 373 175	2 853 809



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2017	2016
	7536	7536
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	15	27
Underhåll	86	22
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	80	80
Tomträttsavgäld (löptid tom 2026)	84	58
Försäkringspremier	9	8
Fastighetsskötsel TNS	95	101
Återbäring från Riksbyggen	0	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Förbrukningsmateriel	5	10
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	31	34
El	17	17
Sophantering och återvinning	25	22
Summa driftkostnader	448	379

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 läppanel	1 500 000	16 500	2002								
Yttre Miljö växter, nya gårdar	1 300 000	14 300	2002/2003								
Rensning av avloppsrör	100 000	1 100	2003/2023								
Rensning av ventilationsrör	285 000	3 100	2003/2016								
Nya vattenutkastare	100 000	1 100	2004								
Kompletterad ytterbeläggning	450 000	3 100	2005/2017								
Målning av husen	2 200 000	24 000	2005/2010								
Jordfelsrivare, brandsläckare	250 000	2 700	2005								
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/08/18								
Byte av ytterdörrar	870 000	9 600	2006-höst								
Ny kantsten i alla gårdar	850 000	9 000	2006-höst								
Nya fläktar	2 150 000	23 600	2007								
Underhållsservice av fläktarna		800	Vänta 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	550	2007								
Nytt takop för råden plåtar, stuprännor	4 700 000	51 600	2011								
Nya takbrunnar och fläktkåpor			2011								
Plåtarbete tak samt kåpor			2011								
Fasadrenovering trä	910 000	9 800	2010								
Löpande väte 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	233 250									

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2017-08-31	2016-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	158 260	444 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	288 482	301 521
	446 742	746 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 742	746 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-290 177	-683
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	139 055	-165 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 620	579 474
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-91 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-91 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-398 564	-513 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-135 149	-513 314
Årets kassaflöde	160 471	-24 840
Likvida medel vid årets början	1 174 218	1 243 520
Likvida medel vid årets slut	1 334 689	1 218 681
(se och Not 14)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF MALMÖHUS

28

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF MALMÖHUS 28 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se