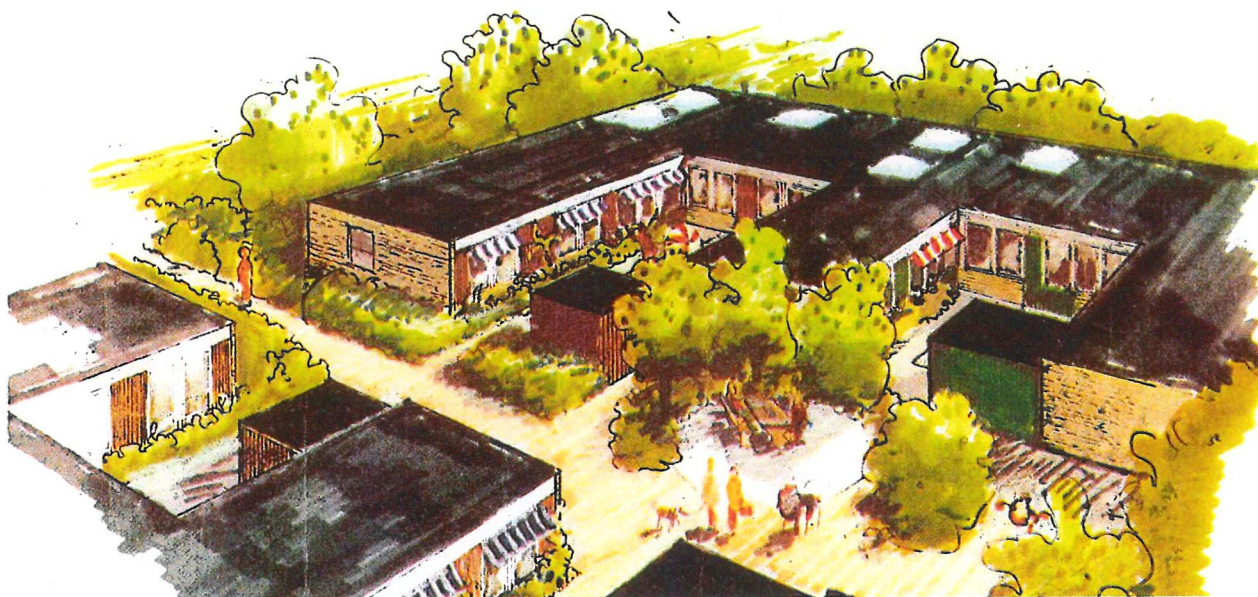

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

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 stadseenlig 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



Verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2017- 2018

Möten:

Under året har styrelsen haft 10 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!

Beslutat och genomfört

- Styrelsen har höjt avgiften med 2 % från och med den 1 januari 2018. Styrelsen har beslutat att 2019 den 1 januari ha kvar en höjning 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.
- Under våren 2017 beslutade Tygelsjö Norra Samfällighet att byta ut all stolpbelysning till ledbelysning. Kostnaden läggs på vår gemensamma budget som vi har med TNS.
- Ny åkgräsklippare är inköpt och används för våra grönytor samt transport vid städdagarna.
- Nya stadgar är framtagna och godkända.
- Den gamla gungställningen vid stora lekplatsen var ej godkänd vid kontroll, ny gunga är införskaffad.
- Den 25 maj 2018 trädde GDPR "*General data protection regulation*" lagen i kraft. GDPR slår fast reglerna för all form av behandling av information som direkt eller indirekt kan knytas till en person. Alla föreningar och företag måste anpassa sig till detta och vår förening har infört dessa regler som innebär att vi måste förhålla oss till hur man behandlar och lagrar personuppgifter av våra medlemmar inom föreningen.
- Ny hemsida för MH 28 är under uppbyggnad och kommer att vara i drift under hösten 2018.
- 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.
- Nya soptunnor kommer att delas ut under våren 2019 och dessa kommer inte att få plats i sopskåpet som respektive lägenhet har på sin tomt. Styrelsen ser över hur vi kan lösa denna framtida fråga och återkommer med närmare information på årsmötet den 19 november 2018.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 28 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 276 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 513 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.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal 2026-12-31 med en årlig avgäld på 728 349 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	18	50	23	0	0	91

Total tomtarea 18 803 m²

Bostäder bostadsrätt 7 536 m²

Total bostadsarea 7 536 m²

Årets taxeringsvärde 96 890 000kr

Föregående års taxeringsvärde 80 099 000 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 165 tkr och planerat underhåll för 367 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på 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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	118
Fasader	151
Markytor	98

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

9

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Erik Lindblad	Ordförande	Stämman	2019
Roland Rosenbäck	Vice ordförande	Stämman	2018
Jörgen Pejtersen	Ledamot	Stämman	2019
Käthe Stådhmar	Ledamot	Stämman	2018
Robert Persson	Ledamot	Stämman	2019
Kjell Isberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lise-Lotte Lindahl		2018
Rogert Limås		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Kurt-Ove Johansson		Stämman
Ernst & Young AB		Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Arne Larsson	Sammanställande
Mats Andersson	

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 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

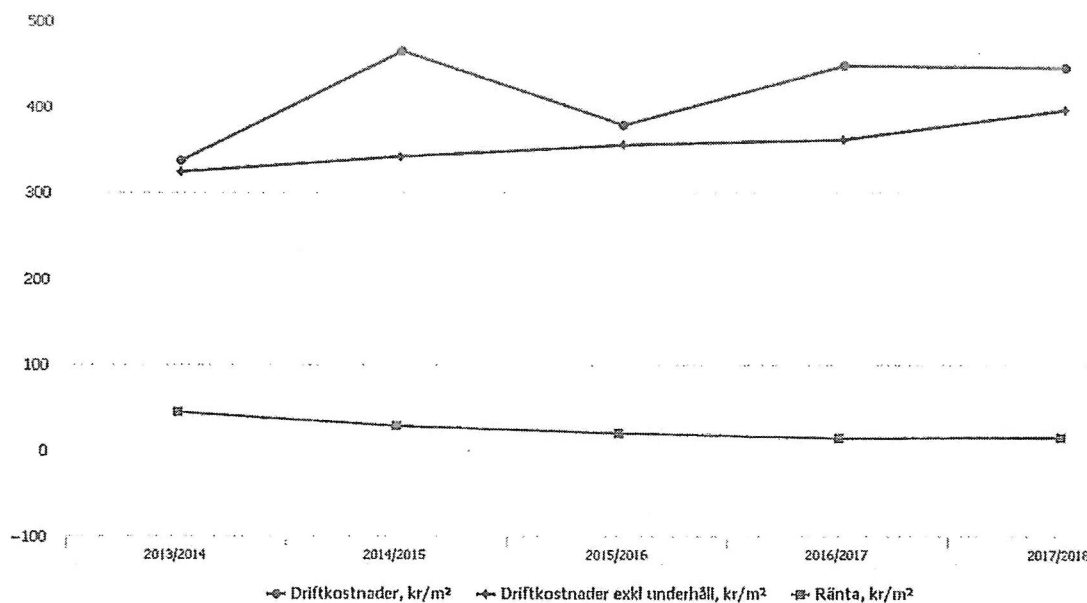
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

9

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 401	4 320	4 184	4 034	3 917
Resultat efter finansiella poster	237	158	445	-346	389
Årets resultat	237	158	445	-346	389
Resultat exklusive avskrivningar	513	447	746	-44	695
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-987	-1 053	-754	-1 544	-805
Avsättning till underhållsfond kr/m²	199	199	199	199	199
Balansomslutning	11 992	12 155	11 993	11 933	12 574
Kassaflöde, indirekt metod	306	160	272	-341	-137
Soliditet %	22	20	17	13	15
Likviditet %	229	346	353	260	261
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	614	571	545	529	513
Driftkostnader, kr/m²	446	448	379	465	337
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	397	362	356	342	324
Ränta, kr/m²	15	14	20	28	44
Underhållsfond, kr/m²	1 098	948	835	658	582
Lån, kr/m²	1 172	1 219	1 272	1 318	1 340

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	7 143 749	-11 265 845	158 260
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					158 260	-158 260
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-366 921	366 921	
Årets resultat						236 685
Vid årets slut	723 365	5 670 355	0	8 276 828	-12 240 664	236 685

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-11 107 585
Årets resultat	236 685
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	366 921
Summa	-12 003 978

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättnings till underhållsfonden	1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	366 921
Att balansera i ny räkning	- 10 137 057

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 400 986	4 320 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 508	23 589
Summa rörelseintäkter		4 458 494	4 343 754
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 357 581	-3 373 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 560	-296 091
Personalkostnader	Not 6	-226 257	-220 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-276 498	-288 482
Summa rörelsekostnader		-4 210 896	-4 178 258
Rörelseresultat		247 598	165 496
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	104 976	100 602
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	289	584
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-116 178	-108 422
Summa finansiella poster		-10 913	-7 236
Resultat efter finansiella poster		236 685	158 260
Årets resultat		236 685	158 260

7

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 935 356	9 205 874
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	23 920	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 959 276	9 205 874
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		10 052 776	10 299 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 679	3 838
Övriga fordringar	Not 15	9 616	235 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	282 768	281 180
Summa kortfristiga fordringar		299 063	520 969
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 640 555	1 334 689
Summa kassa och bank		1 640 555	1 334 689
Summa omsättningstillgångar		1 939 618	1 855 658
Summa Tillgångar		11 992 394	12 155 031

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
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		8 276 828	7 143 749
Summa bundet eget kapital		14 670 548	13 537 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 240 664	-11 265 845
Årets resultat		236 685	158 260
Summa fritt eget kapital		-12 003 978	-11 107 585
Summa eget kapital		2 666 570	2 429 884
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 480 210	8 879 566
Summa långfristiga skulder		8 480 210	8 879 566
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	353 960	398 564
Leverantörsskulder	Not 20	26 638	129 231
Skatteskulder	Not 21	69 229	0
Övriga skulder	Not 22	3 784	4 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	392 004	403 181
Summa kortfristiga skulder		845 615	537 017
Summa Eget kapital och Skulder		11 992 394	12 155 031

9

Kassaflödesanalys

	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	236 685	158 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	276 498	288 482
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 183	446 742
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	221 906	-290 177
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-45 363	139 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 727	295 619
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	- 29 900	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 29 900	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-353 960	-398 564
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	263 415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 960	-135 149
Årets kassaflöde	305 867	160 470
Likvidamedel vid årets början	1 334 689	1 174 218
Likvidamedel vid årets slut	1 640 555	1 334 688

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

9

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.

7

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 629 404	4 300 354
Avgår kapitaltillskott	-309 475	-75 944
Hyror, garage	54 650	54 600
Elavgifter	20 473	15 666
Sophämtningavgifter	26 407	6 593
Summa nettoomsättning	4 400 986	4 301 270

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ersättningar	36 492	39 116
Fakturerade kostnader	540	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 568
Summa övriga rörelseintäkter	37 035	42 485

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-366 922	-648 442
Reparationer	-165 443	-112 505
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-710 892	-600 743
Tomträttsavgäld	-728 349	-630 664
Försäkringspremier	-74 333	-68 738
Återbäring från Riksbyggen	2 125	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-896
Serviceavtal	-77 500	0
Förbrukningsinventarier	-32 307	-39 878
Fordons- och maskinkostnader	-945	-2 849
Vatten	-192 889	-236 376
Fastighetsel	-104 008	-129 832
Sophantering och återvinning	-262 693	-185 752
Tygelsjö Norra Samfällighet	-720 925	-718 900
Summa driftkostnader	-3 435 081	-3 373 175

P

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-178 194	-173 413
Arvode, yrkesrevisorer	-10 250	-10 438
Övriga förvaltningskostnader	-44 112	-54 988
Kreditupplysningar	-1 200	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 614	-6 720
Representation	0	-15 118
Kontorsmateriel	-7 467	-14 187
Telefon och porto	0	-600
Medlems- och föreningsavgifter	-3 822	-4 822
Konsultarvoden	0	-1 120
Bankkostnader	-2 589	-1 050
Övriga externa kostnader	-7 813	-11 160
Summa övriga externa kostnader	-273 060	-296 091

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-62 129	-57 954
Styrelsearvoden	-113 750	-119 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-13 889	-9 227
Sociala kostnader	-33 489	-30 729
Summa personalkostnader	-226 257	-220 510

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-150 518	-150 518
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
Avskrivning Installationer	-5 980	-17 964
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-276 498	-288 482

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	104 976	100 602
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	104 976	100 602

9

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	15
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	0
Övriga ränteintäkter	233	569
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	289	584

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-116 178	-108 422
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-116 178	-108 422

7

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
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
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 294 653	-6 144 135
Tillkommande utgifter	-10 540 289	-10 420 289
	-16 834 942	-16 564 424
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-150 518	-150 518
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
		0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 105 460	-16 834 942
 Restvärde enligt plan vid årets slut	8 935 356	9 205 873
Varav		
Byggnader	7 375 356	7 525 874
Tillkommande utgifter	1 560 000	1 680 000
 Taxeringsvärde	2018	2017
Småhus	96 890 000	80 099 000
Totalt taxeringsvärde	96 890 000	80 099 000
varav byggnader	55 667 000	36 146 000
varav mark	41 223 000	43 953 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	226 191	226 191
Installationer	321 063	321 063
	547 254	547 254
 Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	29 900	
	29 900	0
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	577 154	547 254
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-226 191	-226 191
Installationer	-321 063	-303 099
	- 547 254	- 529 290
 Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 980	
Installationer	0	-17 964
	-5 980	- 17 964
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-553 234	-547 254
 Restvärde enligt plan vid årets slut	23 920	0
 Varav		
Inventarier och verktyg	23 920	
Installationer	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 093 500	1 093 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 093 500	1 093 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	215	3 838
Kundfordringar	6 464	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 679	3 838

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	0	140 175
Skattekonto	9 616	9 616
Andra kortfristiga fordringar	0	86 160
Summa övriga fordringar	9 616	235 951

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 000	23 800
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 983	14 600
Förutbetald tomträttsavgäld	242 785	242 780
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 768	281 180

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	54 264	13 655
Transaktionskonto	1 586 291	1 321 034
Summa kassa och bank	1 640 555	1 334 689

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	8 834 170	9 188 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-353 960	-398 564
Långfristig skuld vid årets slut	8 480 210	8 789 566

Långlivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,19 %	2018-09-28	855 250,00	0,00	37 000,00	818 250,00
STADSHYPOTEK	1,59 %	2018-12-01	2 243 245,00	0,00	99 700,00	2 143 545,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2019-04-30	769 860,00	0,00	33 840,00	736 020,00
SEB	1,35%	2019-05-28	960 960,00	0,00	42 240,00	918 720,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-06-01	2 300 095,00	0,00	100 004,00	2 200 091,00
SEB	1,23%	2020-07-28	2 058 720,00	0,00	41 176,00	2 017 544,00
Summa			9 188 130,00	0,00	353 960,00	8 834 170,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 353.960,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.415.840,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7.064.370,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	353 960	398 564
Summa övriga skulder till kreditinstitut	353 960	398 564

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörsskulder	26 638	129 231
Summa leverantörsskulder	26 638	129 231

Not 21 Skatteskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skatteskulder	69 229	0
Summa skatteskulder	69 229	0

Not 22 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	570	3 515
Avräkning hyror och avgifter	0	1 090
Clearing	3 214	0
Summa övriga skulder	3 784	4 605

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	1 751	-450
Upplupna räntekostnader	20 702	18 424
Upplupna elkostnader	2 569	12 450
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 982	362 757
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 004	403 181

Ställda säkerheter

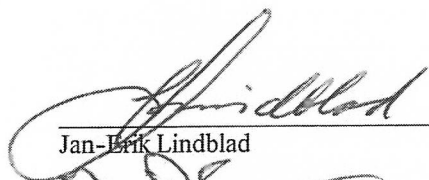
	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	15 425 700	15 425 700

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

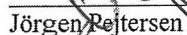
Malmö 2018-10-15



Jan-Erik Lindblad



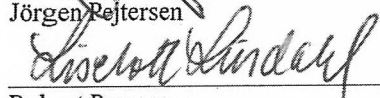
Roland Rosenbäck



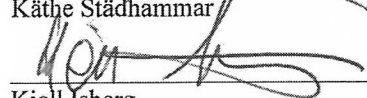
Jörgen Rejtersen



Käthe Stådhedhammar



Robert Persson

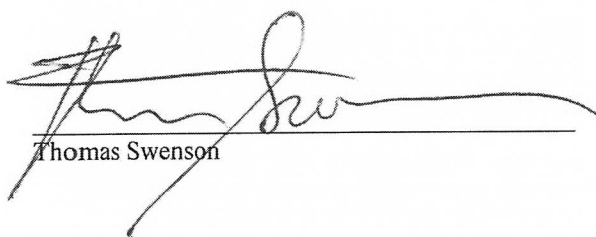


Kjell Isberg

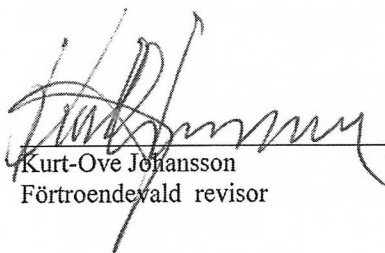
Liselotte Lindahl
styrelse suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-22

Ernst & Young AB



Thomas Swenson



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 2017-09-01 - 2018-08-31

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 2018 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 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 28 för år 2017-09-01 – 2018-08-31 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 revisorssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

22

Malmö den 15/10 2018

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	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 vattenkastare	100 000	1 100	2004								
Kompletterad yttrebelvshing	450 000	3 100	2005/2017								
Målning av husen	2 200 000	24 000	2005/2010								
Jordfelsbortare, brandsäckare	250 000	2 700	2006								
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/08/18								
Byte av ytterdörrar	870 000	9 600	2006-Höst								
Ny kantsien i alla gårdar	850 000	9 000	2006-Höst								
Nya flakkar	2 150 000	23 600	2007								
Underhållsservice av flakarna		800	Vare 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 fördräna plåtar, stupränna	4 700 000	51 600	2011								
Nya takbrynningar och fläktåbor			2011								
Plåtarbete tak samt kupoler			2011								
Fasadrenovering trä	910 000	9 900	2010								
Fasadrenovering löpande vare år											
Fasadvävt	120 000	1 300	2010								
Renovering av tvättstugorna	500 000	5 500	2015								
Nya flakkar, 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									

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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

