

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

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 stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 ska 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	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2020 - 2021

Möten:

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden.

Beslutat och genomfört:

- Styrelsen höjde avgiften med 2 % från och med den 1 januari 2021.
- Alla lägenheterna är uthyrda.
- Årsmötet 2020 genomfördes via poströstning då vi inte kunde träffas så många personer i den lokal som vi brukar hålla stämman. Uppslutningen blev hyfsat bra med 27 hushåll som lämnat in sin poströst.
- Angående ommålning av våra hus har styrelsen beslutat att detta skall ske framöver via en målerifirma som genomför detta på våra hus. Det gamla beslutet att medlemmarna själv skulle genomföra detta har numera tagits bort. En målerikonsult är anlitad och kommer att ha ansvar för att arbetet blir rätt genomfört och följer de regler som gäller. Anbud har gått ut till fem företag.
- I samband med starten av målningen har vi anlitat en snickare som håller på att gå igenom alla hus och byter ruttet trä. Detta har visat sig vara mycket omfattande så målningen har blivit framflyttad till maj månad 2022.
- Beslut att återställa tomtmark har tagits och kommer att genomföras under hösten 2021.
- Två städdagar har ägt rum under året, en på våren och en på hösten som genomfördes tillsammans med Tygelsjö Norra Samfällighet (TNS) Höstens städdag bjöds medlemmarna traditionsenligt på fika under dagen samt korvgrillning på eftermiddagen. Under 2021 bjöds alla deltagande medlemmar på färdiggjorda smörgåsar och kaffe som intogs utomhus. Detta gick smärtfritt och deltagandet var stort trots coronatider vilket gladdde många boende som tagit sig tid att hjälpa till på städdagen. Tack alla ni som ställer upp och lägger tid på städdagen!
- Sophanteringen sköts via Tygelsjö Norra Samfällighet (TNS) som vi tillhör. Styrelse i TNS representeras med lika antal styrelsemedlemmar från egna hem och bostadsrättsföreningen. Systemet håller nu på att trimmas in med information till medlemmarna för att få en så effektiv källsorteringen som möjligt. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att göra sitt yttersta för att källsortera rätt då detta resulterar i minskade kostnader för oss alla.
- Ny hemsida för MH 28 togs i drift under hösten 2018. Idag är det 62 av 91 hushåll som är registrerade, en ökning med 14 hushåll sedan förra verksamhetsåret. Som boende i föreningen bör alla ni som kan registrera sig göra det, där finns all viktig information om föreningen att tillgå. www.malmöhus28.se
- Gräsklippning av våra gemensamma ytor har utförts av boende i föreningen.
- Beskäring av våra buskar och häckar har genomförts av anlitad firma via TNS.
- Fritidsgruppen arrangerade återigen en träff vid boulevanan där det bjöds på grillad korv och trevligt samkväm, många glada boende från både vår förening och TNS deltog.
- Föreningen har genomfört systematiskt brandskydd.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 28 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 266 % till 119 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 276 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 173 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. Försäkringen finns i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k	18	
3 r.o.k	50	
4 r.o.k	23	

Area:

Total tomtarea	18 803 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 536 m ²
Total bostadsarea	7 536 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	96 890 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 890 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Intresseföreningen:

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 148 tkr och planerat underhåll för 821 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en ett underhållsbehov på 694 tkr per år för åren 2002-2037. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2015	Tvättstuga
Underhåll	2015	Ventilation
Underhåll	2016	Staket
Underhåll	2016	Ventilation
Underhåll	2016	Fasader
Underhåll	2017	VVS
Underhåll	2017	Ventilation
Underhåll	2017	Fasader
Underhåll	2017	Markytor
Underhåll	2018	Vitvaror
Underhåll	2018	Ventilation
Underhåll	2018	Fasader
Underhåll	2018	Miljöbehållare
Underhåll	2019	Ventilation
Underhåll	2019	Fasader
Underhåll	2019	Dörrar och portar
Underhåll	2019	Markytor

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Måleri	12 675
Ventilation	86 191
Fasader	567 026
Markytor	155 428

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Lindblad	Ordförande	2021
Robert Persson	Vice ordförande	2021
Jörgen Pejtersen	Sekreterare	2021
Käthe Stådhömmar	Ledamot	2022
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lise-Lotte Lindahl	Suppleant
Rogert Limås	Suppleant
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Kurt-Ove Johansson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bitte Bjuvénholt

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marine Limås (sammankallande)
Bo Weirum

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 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 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 2022-01-01.

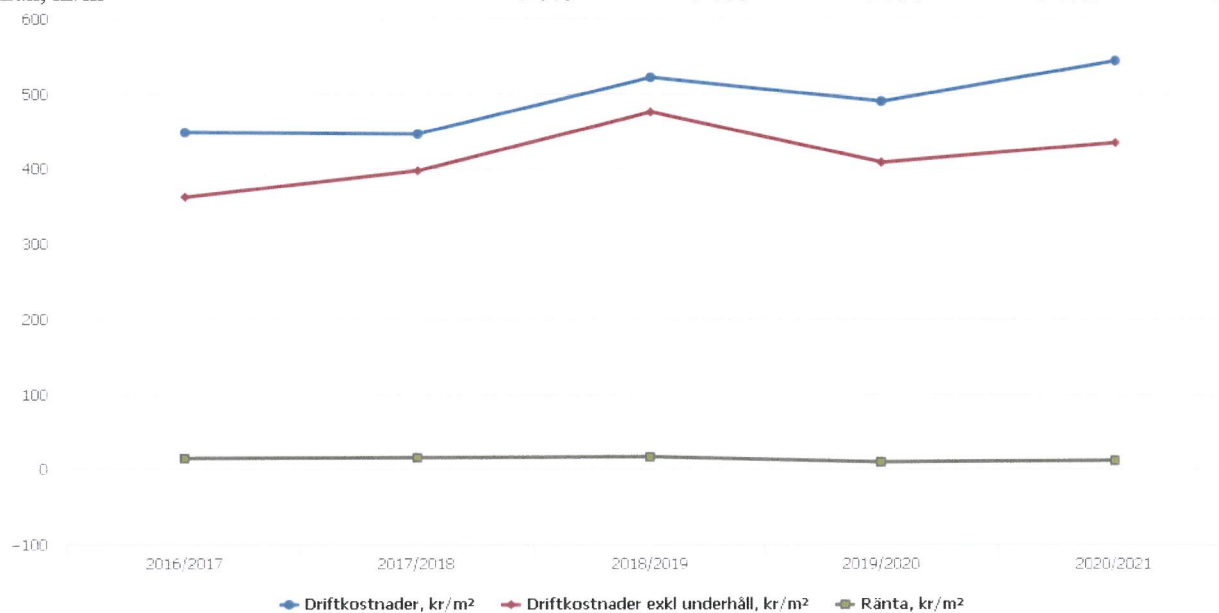
Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 970	4 872	4 796	4 710	4 377
Årets resultat	-104	116	-246	237	158
Resultat exklusive avskrivningar	173	392	31	513	447
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 327	-1 108	-1 469	-987	-1 053
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	199	199	199	199	199
Balansomslutning	11 804	11 318	11 498	11 992	12 155
Kassaflöde, indirekt metod	46	103	-177	306	160
Soliditet %	21	22	21	22	20
Likviditet %	119	266	216	229	346
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	651	639	626	614	571
Driftkostnader, kr/m ²	543	489	521	446	448
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	434	408	475	397	362
Ränta, kr/m ²	11	9	16	15	14
Underhållsfond, kr/m ²	1 460	1 370	1 251	1 098	948
Lån, kr/m ²	1 075	1 106	1 136	1 172	1 219



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	723 365	5 5670 355	10 323 223	-14 296 152	115 643
Disposition enl. årsstämmobeslut				115 643	-115 643
Reservering underhållsfond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-821 319	821 319	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		87 865			
Årets resultat					-103 503
Vid årets slut	723 365	5 757 720	11 001 904	-14 859 190	-103 503

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 180 509
Årets resultat	-103 503
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	821 319
Summa	-14 962 693

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 962 693**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 969 869	4 871 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-246 874	-242 287
Summa rörelseintäkter		4 722 995	4 629 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 092 360	-3 684 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 470	-254 633
Personalkostnader	Not 6	-227 511	-227 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-276 476	-276 476
Summa rörelsekostnader		-4 851 817	-4 443 078
Rörelseresultat		-128 821	186 379
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	104 976	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-79 658	-70 922
Summa finansiella poster		25 318	-70 736
Resultat efter finansiella poster		-103 503	115 643
Årets resultat		-103 503	115 643

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 123 846	8 394 342
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 980	11 960
Summa materiella anläggningstillgångar		8 129 826	8 406 302
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 093 500	1 093 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 093 500	1 093 500
Summa anläggningstillgångar		9 223 326	9 499 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	87	275
Övriga fordringar	Not 15	9 647	9 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	959 138	242 790
Summa kortfristiga fordringar		968 872	252 676
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 611 552	1 565 555
Summa kassa och bank		1 611 552	1 565 555
Summa omsättningstillgångar		2 580 424	1 818 231
Summa tillgångar		11 803 751	11 318 033

Penneo dokumentnycckel: 5QWSW-3GATU-JM4DK-P7WCY-568IE-ZNEHZ

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		723 365	723 365
Reservfond		5 757 720	5 670 355
Fond för yttre underhåll		11 001 904	10 323 223
Summa bundet eget kapital		17 483 489	16 716 943
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 859 190	-14 296 152
Årets resultat		-103 503	115 643
Summa fritt eget kapital		-14 962 693	-14 180 509
Summa eget kapital		2 520 796	2 536 434
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 558 432	8 098 972
Summa långfristiga skulder		6 558 432	8 098 972
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 542 424	232 708
Leverantörsskulder	Not 19	744 735	30 510
Skatteskulder	Not 20	-7 066	29 855
Övriga skulder	Not 21	1 859	1 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	442 571	388 014
Summa kortfristiga skulder		2 724 523	682 627
Summa eget kapital och skulder		11 803 751	11 318 033

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-103 503	115 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	276 476	276 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 973	392 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-716 196	6 329
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	732 180	-69 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 957	328 942
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-230 824	-226 108
Inbetalda kapitaltillskott	87 865	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 959	-226 108
Årets kassaflöde	45 998	102 834
Likvidamedel vid årets början	1 565 554	1 462 720
Likvidamedel vid årets slut	1 611 553	1 565 554
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 907 602	4 812 004
Hyrer, garage	54 600	54 600
Sophämningsavgifter	7 667	5 140
Summa nettoomsättning	4 969 869	4 871 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avgiftsreducering genom kapitaltillskott	-309 402	-308 640
Övriga ersättningar	17 536	40 501
Fakturerings el TNS	44 991	25 852
Försäkringsersättningar	0	0
Summa övriga rörelseintäkter	-246 874	-242 287

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-821 319	-607 734
Reparationer	-147 698	-112 524
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-701 059	-711 064
Tomträttsavgäld	-728 357	-728 349
Försäkringspremier	-67 293	-88 158
Kabel- och digital-TV	-3 735	0
Återbäring från Riksbyggen	2 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 700
Serviceavtal	-80 749	0
Obligatoriska besiktningar	0	-2 638
Förbrukningsinventarier	-77 971	-58 836
Fordons- och maskinkostnader	-1 839	-3 084
Vatten	-271 692	-259 665
Fastighetsel	-135 626	-128 082
Sophantering och återvinning	-54 151	-154 905
Tygelsjö Norra Samfällighet	-1 003 369	-819 000
Summa driftskostnader	-4 092 360	-3 684 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-183 011	-187 394
Resekostnader	0	-113
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-1 125
Övriga förvaltningskostnader	-26 998	-26 106
Kreditupplysningar	0	-1 738
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 794	-11 270
Kontorsmateriel	-3 020	-6 969
Medlems- och föreningsavgifter	-4 822	-4 822
Serviceavgifter	-6 050	-5 913
Konsultarvoden	0	-4 346
Bankkostnader	-600	-610
Övriga externa kostnader	-1 550	-4 227
Summa övriga externa kostnader	-255 470	-254 633

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Lön till kollektivanställda	-65 875	-67 483
Styrelsearvoden	-119 500	-118 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-14 614	-12 307
Pensionskostnader	-706	0
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-23 817	-25 591
Summa personalkostnader	-227 511	-227 230

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-150 496	-150 496
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 980	-5 980
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-276 476	-276 476

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Utdelning andelar i Riksbyggen intresseförening, 48kr/andel a 2187 st	104 976	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	104 976	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	186
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	186

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-79 646	-70 922
Övriga räntekostnader	-12	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-79 658	-70 922

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 820 527	13 820 527
Tillkommande utgifter	12 220 289	12 220 289
	26 040 816	26 040 816
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 040 816	26 040 816

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 746 185	-6 595 689
Tillkommande utgifter	-10 900 289	-10 780 289
	-17 646 474	-17 376 978

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-150 496	-150 496
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
	-270 496	-270 496

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 916 970	-17 646 474
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 923 846	7 074 342
Tillkommande utgifter	1 200 000	1 320 000

Taxeringsvärden

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	256 091	256 091
Installationer	321 063	321 063
	577 154	577 154
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	577 154	577 154
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-244 131	-238 151
Installationer	-321 063	-321 063
	-559 214	-559 214
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 980	-5 980
	-5 980	-5 980
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-571 174	-565 194
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 980	11 960
Varav		
Inventarier och verktyg	5 980	11 960
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2021-08-31	2020-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 2187 st a 500kr/st	1 093 500	1 093 500
Summa andelar i intresseföretag	1 093 500	1 093 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	87	275
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	87	275
Not 15 Övriga fordringar		
	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	9 647	9 611
Summa övriga fordringar	9 647	9 611

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	682 093	0
Förutbetald tomträtsavgäld	242 787	242 790
Förutbetalda hyreskostnader	34 258	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	959 138	242 790

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel, Swedbank	5 592	35 317
Transaktionskonto, Swedbank	1 605 961	1 530 238
Summa kassa och bank	1 611 552	1 565 555

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	8 100 856	8 331 680
Lån som skall sättas om nästa år	-1 369 920	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-172 504	-232 708
Långfristig skuld vid årets slut	6 558 432	8 098 972

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,20%	2021-11-28	744 250,00	0,00	37 000,00	707 250,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-04-30	683 990,00	0,00	21 320,00	662 670,00
SEB	0,93%	2023-10-28	856 680,00	0,00	26 400,00	830 280,00
SEB	0,85%	2024-07-28	1 935 192,00	0,00	41 176,00	1 894 016,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	2 112 091,00	0,00	44 000,00	2 068 091,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-12-01	1 999 477,00	0,00	60 928,00	1 938 549,00
Summa			8 331 680,00	0,00	230 824,00	8 100 856,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 542 424 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 169 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 388 736 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	744 735	30 510
Summa leverantörsskulder	744 735	30 510

Not 20 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	709 870	29 855
Debiterad preliminärskatt	-716 936	0
Summa skatteskulder	-7 066	29 855

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 859	1 540
Summa övriga skulder	1 859	1 540

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna löner	2 273	2 195
Upplupna räntekostnader	12 769	16 158
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 010	0
Upplupna elkostnader	6 388	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 191	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 940	369 661
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	442 571	388 014

Not 23 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	15 425 700	15 425 700

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan-Erik Lindblad

Robert Persson

Jörgen Pejtersen

Käthe Städhammar

Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor

Kurt-Ove Johansson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULF ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19710509xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2021-10-20 12:02:39 UTC



Knut Robert Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 19471104xxxx

IP: 94.46.xxx.xxx

2021-10-20 15:09:37 UTC



JÖRGEN PEJTERSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19620104xxxx

IP: 185.197.xxx.xxx

2021-10-20 16:15:00 UTC



Jan-Erik Lindblad

Styrelseordförande

Serienummer: 19500717xxxx

IP: 185.197.xxx.xxx

2021-10-21 13:31:24 UTC



KÄTHE BARBARA STÄDHAMMAR

Styrelseledamot

Serienummer: 19431230xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-10-21 15:49:31 UTC



KURT OVE JOHANSSON

Förtroendevald Revisor

Serienummer: 19340701xxxx

IP: 185.216.xxx.xxx

2021-10-22 06:57:42 UTC



SOFIE ÅRSKÖLD

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750213xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-10-22 07:32:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 2020-09-01 –2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 28 för år 2020-09-01 – 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2021

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor

Kurt-Ove Johansson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KURT OVE JOHANSSON

Förtroendevald Revisor

Serienummer: 19340701xxxx

IP: 185.216.xxx.xxx

2021-10-22 06:57:42 UTC



SOFIE ÅRSKÖLD

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750213xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-10-22 07:32:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

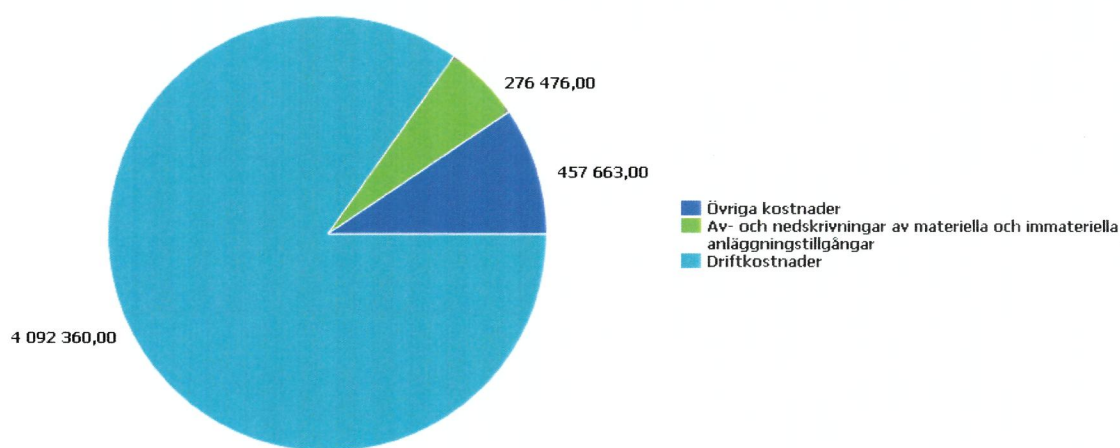
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Planerat och genomfört underhåll 2002-2037 för RB 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
Isolerings av tak, ny träpanel	1 500 000	16 500	2002								
Yttre Miljö växter, nya gårdar	1 300 000	14 300	2002/2003								
Nya gårdsmiljö istället för sandlådorna	235 000	2 600	2020								
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 vterbelvsnings	450 000	3 100	2005/2017								
Målning av husen	4 400 000	48 400	2005/10/22								
Jordfelsbrytare, brandsläckare	250 000	2 700	2006								
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/08/18								
Byte av vterdörrar	870 000	9 600	2006-höst								
Ny kantsten i alla gårdar	850 000	9 000	2006-höst								
Nya läktar	2 150 000	23 600	2007								
Underhållsservice av läktarna	82 000	900	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 lagbaser förråden plåtar, stuorämma	4 700 000	51 600	2011								
Nya takbunnar och läktkånor			2011								
Plåtarbete tak samt kupoler			2011								
Fasadrenovering trä	910 000	9 900	2010								
Fasadrenovering löpande varje år	400 000	4 400	2012								
Fasadvävt	120 000	1 300	2010								
Renovering av tvättstugorna	500 000	5 500	2015								
Nya läktar, fönster dörrar servicehuset	300 000	3 300	2015								
Bredband - 1000 MB / TV anslutning	1 810 000	20 000	2015								
Underhållskostnader tkr	24 292 000	265 100									

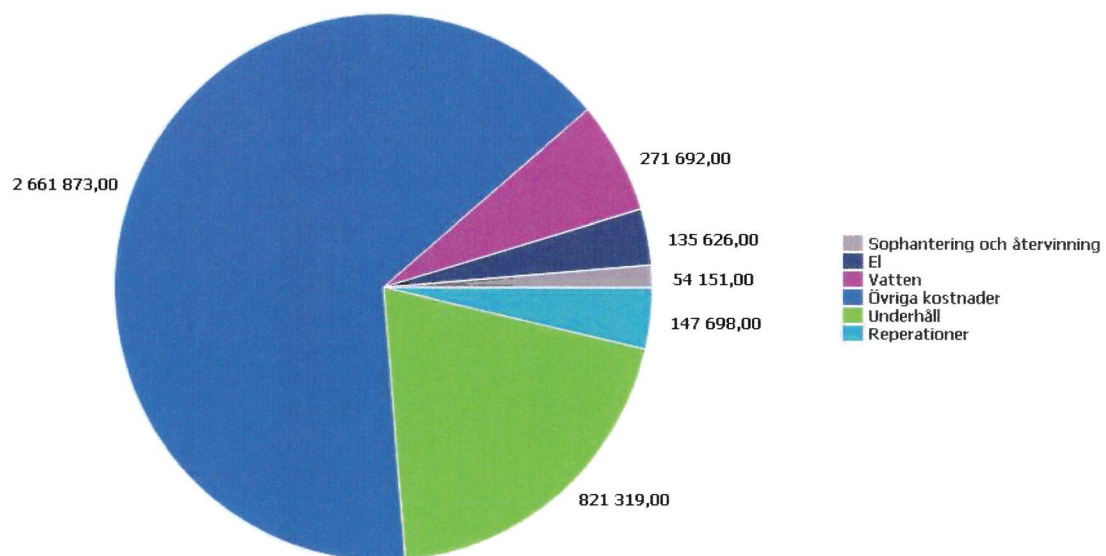
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 092 360	3 684 739
Övriga externa kostnader	255 470	254 633
Personalkostnader	227 511	227 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	276 476	276 476
Finansiella poster	-25 318	70 736
Summa kostnader	4 826 499	4 513 814



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	935 480	819 000
Trädgårdsskötsel extra debiterat	67 889	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	10 700
Serviceavtal	80 749	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	2 638
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	52 010	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	17 700	24 093
Rep installationer utg för köpta tj	7 757	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17 517	0
Rep install utg för köpta tj Värme	8 562	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 889	4 411
Rep install utg för köpta tj El	21 129	38 717
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3 119
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	6 190	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	26 474
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	9 818
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	1 574
Övriga Reparationer	0	3 496
Vattenskador	7 945	823
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	12 675	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	7 500	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	78 691	131 455
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	471 338	152 480
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	20 937	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	74 751	84 171
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	234 625
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	155 428	5 003
Fastighetsel	135 626	128 082
Vatten	271 692	259 665
Sophämtning	54 151	154 905
Fastighetsförsäkring	67 293	88 158
Tomträttsavgälder	728 357	728 349
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	3 735	0
Fastighetsskatt	701 059	711 064
Förbrukningsinventarier	15 535	26 955
Programvaror	1 495	0
Förbrukningsmaterial	60 942	31 881
Övriga kostnader för transportmedel	1 839	3 084
Summa driftkostnader	4 092 360	3 684 739



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

