
Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 18
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 746000-8233

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



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelsemöter 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1
Kassaflödesanalys	Bilaga 2

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheterna Ingenjören 1 & Ingenjören 2 i Malmö kommun, i fastigheterna finns 252 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Ingenjörsgatan 4-26 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019-12-31 med en årlig avgäld på 967 544 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
22	42	101	55	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Cykelgarage
6	86	215	104

Total tomtarea:	18 742 m ²
Total bostadsarea:	21 545 m ²
Total lokalarea:	31 m ²

Årets taxeringsvärde	210 670 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	210 670 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

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

A

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Förvaltning
Net at Once AB	Bredband/IP-telefoni
Otis AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Thomas Hansson	Ordförande	Stämman	2015
Ewe Ottosson	Vice ordförande	Stämman	2016
Britt Lindqvist	Sekreterare	Stämman	2015
Kjell Lindgren	Ledamot	Stämman	2015
Hans-Erik Olsson	Ledamot	Stämman	2016
Mathias Sivertsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ann-Louise Kristensson	Stämman	2015
Maria Samarai	Stämman	2015
Renato Pastuhovic	Stämman	2016
Andreas Johansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Maj-britt Weber	Revisor	Stämman	2015
Ingemar Nelin	Revisor	Stämman	2015
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Tommy Cronholm	Stämman	2015
Christina Bassman	Stämman	2015

Valberedning

Bengt Nordgren (sammankallande)	Stämman	2015
Ingemar Brunfors	Stämman	2015
Gun Kindgren	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-10-01 då den höjdes med 2% på grundavgiften och 1,5% på bränsleavgiften.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 457 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 800 tkr och planerat underhåll för 6 092 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

4

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett evigt underhållsbehov på 2 054 tkr per år framåt i tiden. Den genomsnittliga kostnaden per år de närmsta 10 åren för föreningen ligger på 2 361 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 054 tkr.

Föreningen utför nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Rensning av ventilationskanaler i lägenheterna.
Byte av porttelefoner.
Reparation av cementslatta gångvägar till parkeringsdäcket och garage.
Byte av samtliga dörrar i tvättstuga 1 och 2.
Maskintvättat garagegolv.
Målning av källargolv i 6-vånhuset.
Fasadtvätt mot Ingenjörsgatan 2-vån upp.

Pågående underhållsåtgärder

Energi och miljövänliga tork och tvättmaskiner installeras succesivt.
Besprutning av alla träd p.g.a. Sköldlöss.
Beskränning av träd, nyplantering och översyn av alla grönytor.
Ombyggnad av värmecentralen med ny styrutrustning m.m.
Byte av stamventiler för radiatorkretsarna i källarna.
Byte av samtliga radiatorer i fastigheterna.
Målning och lagning av grundmurarna och källarfönstren.
Oljning av samtliga entréer.

Kommande underhållsåtgärder

Ombyggnad av källsorteringsstationen.
Målning av källargolv i 8-vånhuset.
Miljöanpassa vissa rabatter i trädgården.
Byte av dagvattenledning.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. de stora underhållskostnaderna som föreningen fått eftersom man genomför underhåll på värmesystemet och undercentralerna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 564% till 397%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 470 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 362 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

1

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 326 personer.

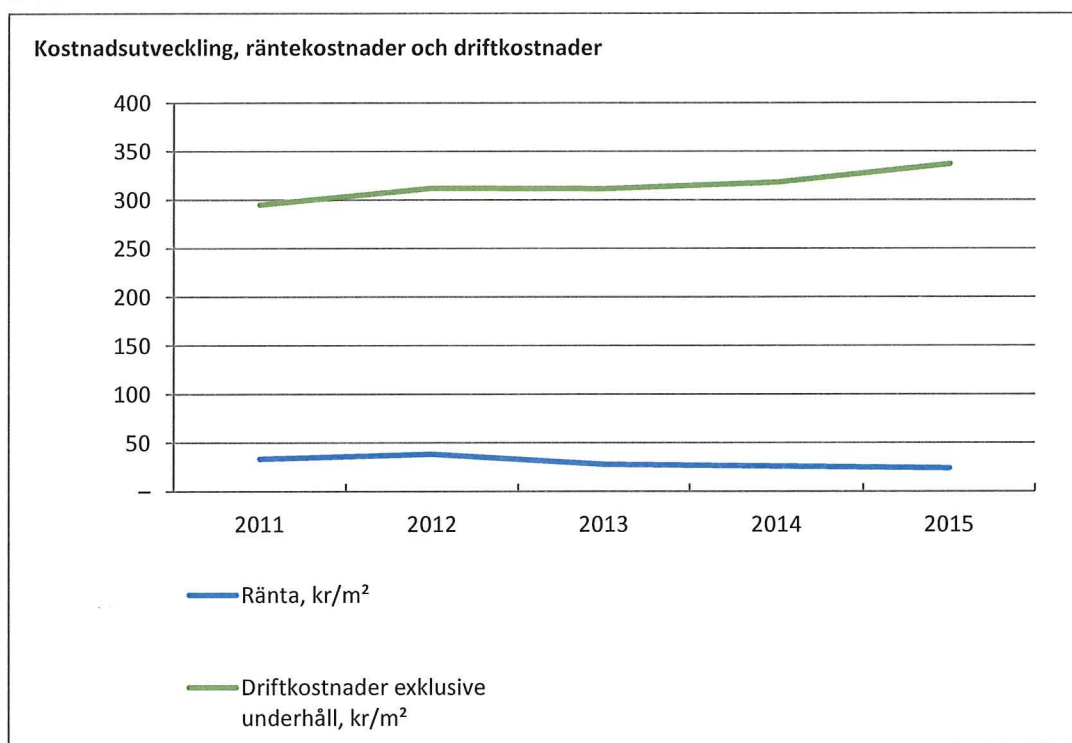
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24).

Föreningens miljöarbete:

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	10 354	10 112	9 891	9 793	9 751
Resultat efter finansiella poster	- 3 832	1 879	1 292	352	1 396
Årets resultat	- 3 832	1 879	1 292	352	1 376
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 4 416	1 271	658	- 213	799
Balansomslutning	40 245	37 396	36 898	36 097	36 484
Soliditet	34%	47%	43%	40%	39%
Likviditet	397%	564%	419%	402%	353%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	456	444	434	428	428
Bränsletillägg, kr/m ²	107	105	101	97	97
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	337	318	312	312	295
Ränta, kr/m ²	24	26	28	39	34
Underhållsfond, kr/m ²	428	615	555	522	511
Lån, kr/m ²	1 070	840	881	922	955

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 641 065
Årets resultat före fondförändring	-3 831 814
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 054 384
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 092 338
Summa överskott	2 847 205

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 847 205
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 354 313	10 111 907
Övriga rörelseintäkter	2	3 852 711	3 870 567
Summa rörelseintäkter, m.m.		14 207 024	13 982 474
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-13 364 802	-7 636 485
Övriga externa kostnader	4	-2 540 064	-2 331 272
Personalkostnader	5	- 219 046	- 231 802
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 469 904	-1 438 271
Summa rörelsekostnader		-17 593 815	-11 637 830
Rörelseresultat		-3 386 791	2 344 644
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	13 432	13 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	60 524	86 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 518 979	- 565 941
Summa finansiella poster		- 445 023	- 465 634
Resultat efter finansiella poster		-3 831 814	1 879 010
Skatter			
Årets resultat	15	-3 831 814	1 879 010

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	24 351 759	25 442 619
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 169 521	2 232 239
Summa materiella anläggningstillgångar		26 521 280	27 674 858
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	146 000	146 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 000	146 000
Summa anläggningstillgångar		26 667 280	27 820 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 129	—
Skattekonto		3 421	3 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	763 663	801 220
Summa kortfristiga fordringar		792 213	804 579
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		—	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		—	3 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	12 785 951	5 270 238
Summa kassa och bank		12 785 951	5 270 238
Summa omsättningstillgångar		13 578 164	9 574 817
SUMMA TILLGÅNGAR		40 245 444	37 395 675

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 679 910	1 679 910
Fond för yttre underhåll		9 223 768	13 261 722
Summa bundet eget kapital		10 903 678	14 941 632
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 679 019	762 055
Årets resultat		-3 831 814	1 879 010
Summa fritt eget kapital		2 847 205	2 641 065
Summa eget kapital		13 750 884	17 582 698
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	23 076 231	18 116 111
Summa långfristiga skulder		23 076 231	18 116 111
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 042 062	355 763
Skatteskulder		21 510	21 613
Övriga skulder	17	133 629	134 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 221 127	1 184 936
Summa kortfristiga skulder		3 418 329	1 696 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 245 444	37 395 675
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		40 900 375	40 900 375
Summa ställda säkerheter		40 900 375	40 900 375
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

✓

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 september 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 309 078 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2065
Hissar	Linjär	40	2046
Standardförbättringar	Linjär	20	2029
Fasadrenovering	Linjär	40	2029
Inglasning balkong	Linjär	35	2029
Sopsugsanläggning	Linjär	20	2029
Individuell el, IP-telefoni	Linjär	10	2020
Porttelefon	Linjär	10	2024
Inventarier	Linjär	5	2016

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	9 828 996	9 573 569
Hyror, lokaler	85 094	91 660
Hyror, garage	292 439	295 598
Hyror, p-platser	134 452	138 762
Hyror, övriga	13 333	12 318
	<u>10 354 313</u>	<u>10 111 907</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	2 306 248	2 260 102
Elavgifter	564 327	593 070
IT-avgifter	298 188	298 188
Balkonginglasning	566 400	566 400
Rörelsens sidointäkter	555	133
Inkassointäkter	2 520	1 995
Övriga rörelseintäkter	11 960	31 305
Försäkringsersättningar	102 512	119 374
	<u>3 852 711</u>	<u>3 870 567</u>

7

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	800 177	649 669
Underhåll	6 092 338	765 446
Fastighetsavgift	359 936	353 384
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	967 544	967 544
Arrende, avgäld övrigt	5 350	5 350
Försäkringspremier	160 331	139 216
Kabel- och digital-TV	142 908	143 148
Fastighetsskötsel	115 000	156 250
Trädgårdsskötsel	82 307	–
Återbäring från Riksbyggen	- 31 100	- 24 800
Städning gemensamma utrymmen	21 353	1 400
Hisskostnader (serviceavtal, besiktningar)	135 622	120 776
Serviceavtal, Besiktningar, OVK	138 415	18 184
Snö- och halkbekämpning	56 288	33 705
Statuskontroll	1 815	–
Förbrukningsmateriel	105 846	77 643
Fordons- och maskinkostnader	18 980	30 744
Vatten	535 475	524 472
El	1 065 278	1 123 365
Uppvärmning	2 295 037	2 233 826
Sophantering och återvinning	295 902	317 163
	<u>13 364 802</u>	<u>7 636 485</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 926 893	1 846 358
IT-kostnader	319 097	320 572
Juridiska kostnader, Inkasso	5 250	2 494
Arvode, yrkesrevisorer	13 988	13 938
Möteskostnader, (Stämma m.m.)	47 299	6 123
Övriga förvaltningskostnader	8 953	3 275
Kontorsmateriel	19 824	9 816
Telefon och porto	78 117	55 513
Konstaterade förluster hyror/avgifter	971	8
Medlems- och föreningsavgifter	10 584	10 584
Köpta tjänster	48 831	15 633
Konsultarvoden	–	5 486
Bankkostnader	475	450
Advokat och rättegångskostnader	59 783	1 000
Övriga externa kostnader	–	40 022
	<u>2 540 064</u>	<u>2 331 272</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	128 273	131 868
Arvode till valberedningen	6 000	5 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	49 518	52 180
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	7 800	13 067
Summa	<u>194 591</u>	<u>205 615</u>
Sociala kostnader	<u>24 455</u>	<u>26 187</u>
	<u>219 046</u>	<u>231 802</u>

A

2015-08-31 2014-08-31

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	152 460	152 460
Standardförbättringar	788 200	788 200
Hissinvestering	150 200	150 200
Inventarier och maskiner	124 783	124 783
Installationer	254 261	222 628
	<u>1 469 904</u>	<u>1 438 271</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen	13 432	13 432
	<u>13 432</u>	<u>13 432</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	714	1 978
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 299	84 742
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	450	106
Ränteintäkter skattekonto	62	49
	<u>60 524</u>	<u>86 875</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	518 910	565 941
Övriga räntekostnader	69	–
	<u>518 979</u>	<u>565 941</u>

Not 10 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	17 584 151	17 584 151
Standardförbättringar	28 833 089	28 833 089
Hissinvestering	7 510 000	7 510 000
Summa anskaffningsvärden	<u>53 927 240</u>	<u>53 927 240</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 653 468	-9 501 008
Standardförbättringar	-17 779 753	-16 991 553
Hissinvestering	-1 051 400	- 901 200
	<u>-28 484 621</u>	<u>-27 393 761</u>

Årets avskrivning byggnader	- 152 460	- 152 460
Årets avskrivning standardförbättringar	- 788 200	- 788 200
Årets avskrivning hissinvestering	- 150 200	- 150 200
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-29 575 481</u>	<u>-28 484 621</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>24 351 759</u>	<u>25 442 619</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden		
bostäder	206 000 000	206 000 000
lokaler	4 670 000	4 670 000
Totalt taxeringsvärde	<u>210 670 000</u>	<u>210 670 000</u>
varav byggnader	<u>152 670 000</u>	<u>152 670 000</u>

2015-08-31 2014-08-31

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 065 370	2 065 370
Installationer	2 253 277	717 475
	<u>4 318 647</u>	<u>2 782 845</u>
Årets anskaffningar		
Installationer (porttelefon)	316 325	1 535 802
	<u>316 325</u>	<u>1 535 802</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>4 634 972</u>	<u>4 318 647</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 629 645	-1 504 863
Installationer	- 456 762	- 234 134
	<u>-2 086 407</u>	<u>-1 738 997</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 124 783	- 124 783
Installationer	- 254 261	- 222 628
	<u>- 379 044</u>	<u>- 347 411</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 465 451</u>	<u>-2 086 408</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 169 521</u>	<u>2 232 239</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

292 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	146 000	146 000
	<u>146 000</u>	<u>146 000</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	9 673
Förutbetalda försäkringspremier	56 589	47 155
Förutbetalt förvaltningsarvode	159 375	194 223
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 909	11 909
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 695	26 547
Förutbetalda medlemsavgifter	3 528	3 528
Förutbetald tomträttsavgäld	324 298	324 298
Övriga periodiserade kostnader	12 829	14 046
Upplupen intäkt elförbrukning	168 440	169 841
	<u>763 663</u>	<u>801 220</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 453	2 718
Bankmedel, räntebärande konto SBAB	9 062 905	3 025 180
Förvaltningskonto i Swedbank	3 720 593	2 242 340
	<u>12 785 951</u>	<u>5 270 238</u>

	2015-08-31		2014-08-31	
Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	13 261 722	762 055	1 879 010
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 879 010	-1 879 010
Reservering underhållsfond		2 054 384	-2 054 384	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 092 338	6 092 338	
Årets resultat				-3 831 814
Vid årets slut	1 679 910	9 223 768	6 679 019	-3 831 814

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	23 076 231	18 116 111
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	23 076 231	18 116 111

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,35%	2020-06-12		6 000 000	150 000	5 850 000
SBAB BANK AB	3,05%	2018-01-12	11 067 340		539 880	10 527 460
SWEDBANK AB	2,55%	2016-12-20	7 048 771		350 000	6 698 771
			18 116 111	6 000 000	1 039 880	23 076 231

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 489 880 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 489 880 kr årligen.

Not 17 Övriga skulder

Skuld för moms	827	—
Avräkning hyror och avgifter	2 040	1 560
Avräkning lån	130 762	132 994
	133 629	134 554

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 315	28 129
Upplupna elkostnader	76 160	81 014
Upplupna värmekostnader	28 346	33 314
Upplupna kostnader för renhållning	6 114	21 060
Upplupna revisionsarvoden	13 800	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 884	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 054 508	1 007 919
	1 221 127	1 184 936

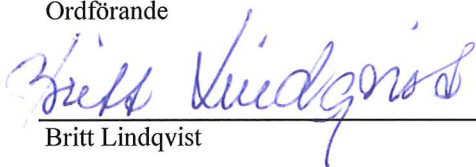
Malmö 2015-10-30



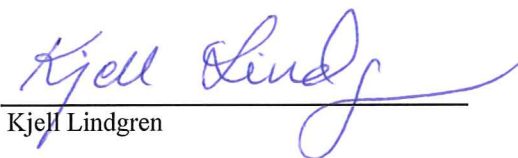
Thomas Hansson
Ordförande



Ewe Ottosson



Britt Lindqvist



Kjell Lindgren



Hans-Erik Olsson



Mathias Sivertsson

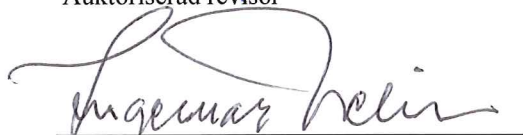
Vår revisionsberättelse har lämnats

5/11 2015

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisör



Ingemar Nelin
Förtoendevald revisör



Maj-Britt Weber
Förtoendevald revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Malmöhus 18, org.nr 746000-8233

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Malmöhus 18 för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Malmöhus 18 för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 5/11 2015

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

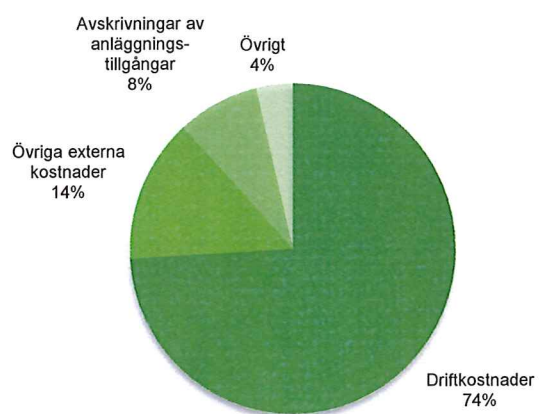
Ingemar Nelin
Förtroendevald revisor

Maj-Britt Weber
Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

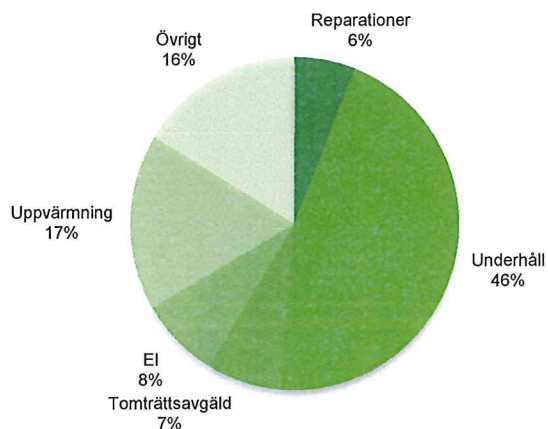
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	13 364 802	7 636 485
Övriga externa kostnader	2 540 064	2 331 272
Personalkostnader	219 046	231 802
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 469 904	1 438 271
Finansiella poster	445 023	465 634
Summa kostnader	18 038 838	12 103 464



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	800 177	649 669
Underhåll	6 092 338	765 446
Fastighetsavgift	359 936	353 384
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	967 544	967 544
Arrende, avgäld övrigt	5 350	5 350
Försäkringspremier	160 331	139 216
Kabel- och digital-TV	142 908	143 148
Fastighetsskötsel	115 000	156 250
Trädgårdsskötsel	82 307	0
Återbäring från Riksbyggen	- 31 100	- 24 800
Städning gemensamma utrymmen	21 353	1 400
Hisskostnader (serviceavtal, besiktningar)	135 622	120 776
Snö- och halkbekämpning	56 288	33 705
Statuskontroll	1 815	0
Förbrukningsmateriel	105 846	77 643
Fordons- och maskinkostnader	18 980	30 744
Vatten	535 475	524 472
El	1 065 278	1 123 365
Uppvärmning	2 295 037	2 233 826
Sophantering och återvinning	295 902	317 163
Summa driftkostnader	13 364 802	7 636 485



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	21545	21545
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	37	30
Underhåll	283	36
Fastighetsavgift	17	16
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	45	45
Arrende, avgäld övrigt	0	0
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	7	7
Fastighetsskötsel	5	7
Trädgårdsskötsel	4	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Hisskostnader (serviceavtal, besiktningar)	6	6
Snö- och halkbekämpning	3	2
Statuskontroll	0	0
Förbrukningsmateriel	5	4
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	25	24
El	49	52
Uppvärmning	107	104
Sophantering och återvinning	14	15
Summa driftkostnader	620	354

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-08-31	2014-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 831 814	1 879 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 469 904	1 438 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 361 910	3 317 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 366	-1 063 044
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 721 463	558 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-628 082	2 812 948
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	-316 325	-1 535 802
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-316 325	-1 535 802
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 960 120	-889 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 960 120	-889 880
Årets kassaflöde	4 015 713	387 266
Likvida medel vid årets början	8 770 238	8 382 972
Likvida medel vid årets slut (se och Not 14)	12 785 951	8 770 238

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF MALMÖHUS 18

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF MALMÖHUS 18 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.

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