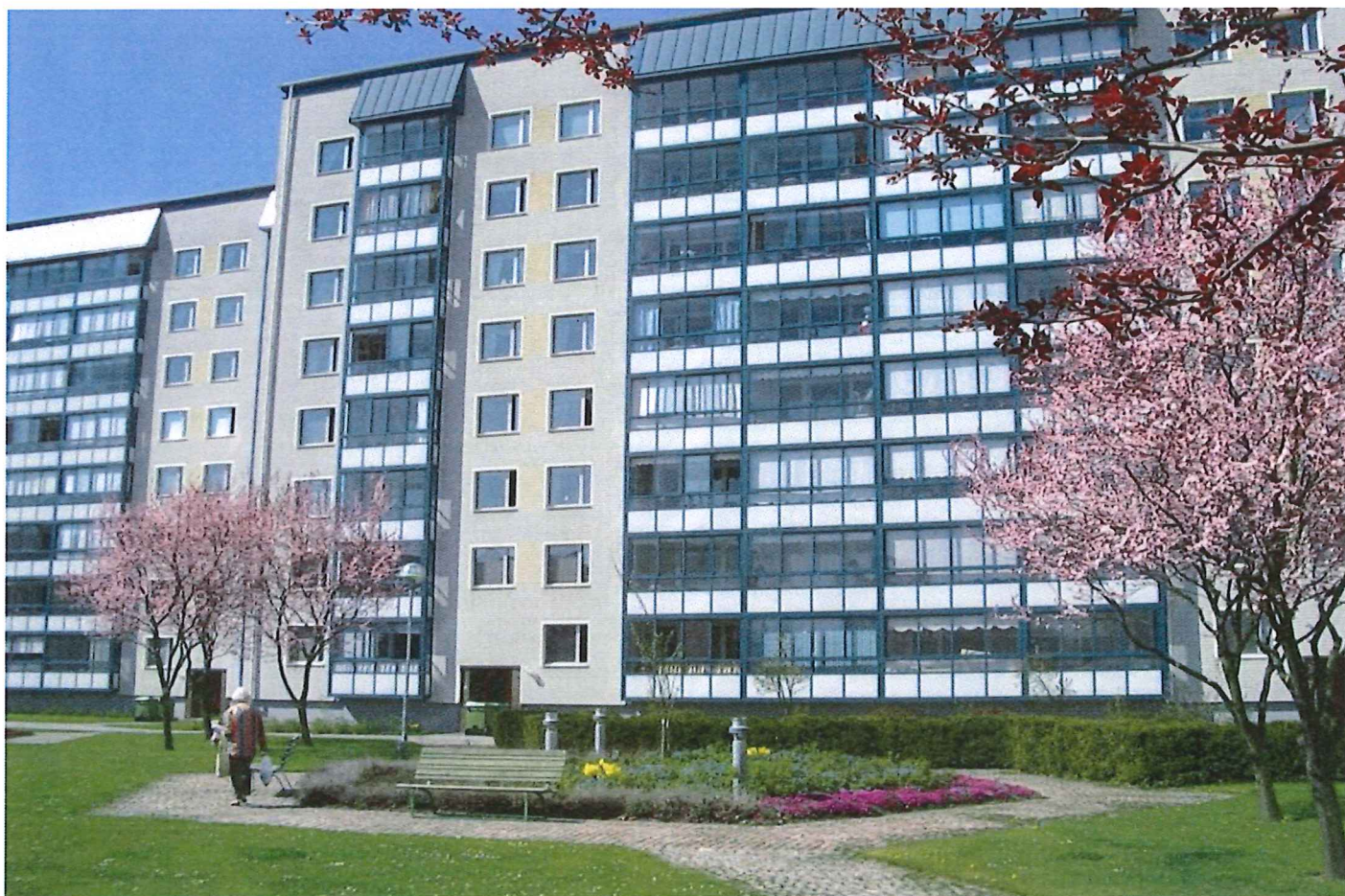


Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 18
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 746000-8233

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



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
räkensårsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen 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:	35 m ²

Årets taxeringsvärde	170 936 000 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 Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Hiss i Skåne AB	Hisservice
Dekra AB	Hissbesiktning
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-11-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Ewe Ottosson	Ordförande	Stämman	2016
Britt Lindqvist	Vice ordförande	Stämman	2017
Ann-Louise Kristensson	Sekreterare	Stämman	2017
Hans-Erik Olsson	Ledamot	Stämman	2016
Kjell Lindgren	Ledamot	Stämman	2017
Mathias Sivertsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Christina Guzmán	Stämman	2016
Mahboueh Moradi	Stämman	2016
Renato Pastuhovic	Stämman	2016
Andreas Johansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ingemar Nelin	Föreningsvald lekmannarevisor	Stämman	2016
Maj-Britt Weber	Föreningsvald lekmannarevisor	Stämman	2016
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Tommy Cronholm	Stämman	2016
Barbro Jalmtorp	Stämman	2016

Valberedning

Gun Kindgren (sammankallande)	Stämman	2016
Ingemar Brunfors	Stämman	2016
Ove Jeppsson	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften från och med 2017-01-01 med 1,9 % på grundavgiften, det blir cirka 1,5 % på den totala avgiften.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 458 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 538 tkr och planerat underhåll för 2 607 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2016 och visar på ett underhållsbehov på 3 712 tkr per år för all framtid, avsättning för verksamhetsåret har skett med denna summan.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Sopsug	2005
Hissar	2007
Bredband	2010
Individuell elmätning	2011
Sopanläggning	2013
Porttelefoner	2015
Värmecentralen, ny styrutrustning	2015-2016

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning	161
Tvättstugor	51
Värme / Undercentraler	2 396

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2017	cirka 1 miljon
Takreovering	2017	höghus
Sopstationer	2017	cirka 2 miljoner

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare minskade underhållskostnader detta året. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och reparation.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 397% till 718%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 450 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 350 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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.

Medlemsinformation

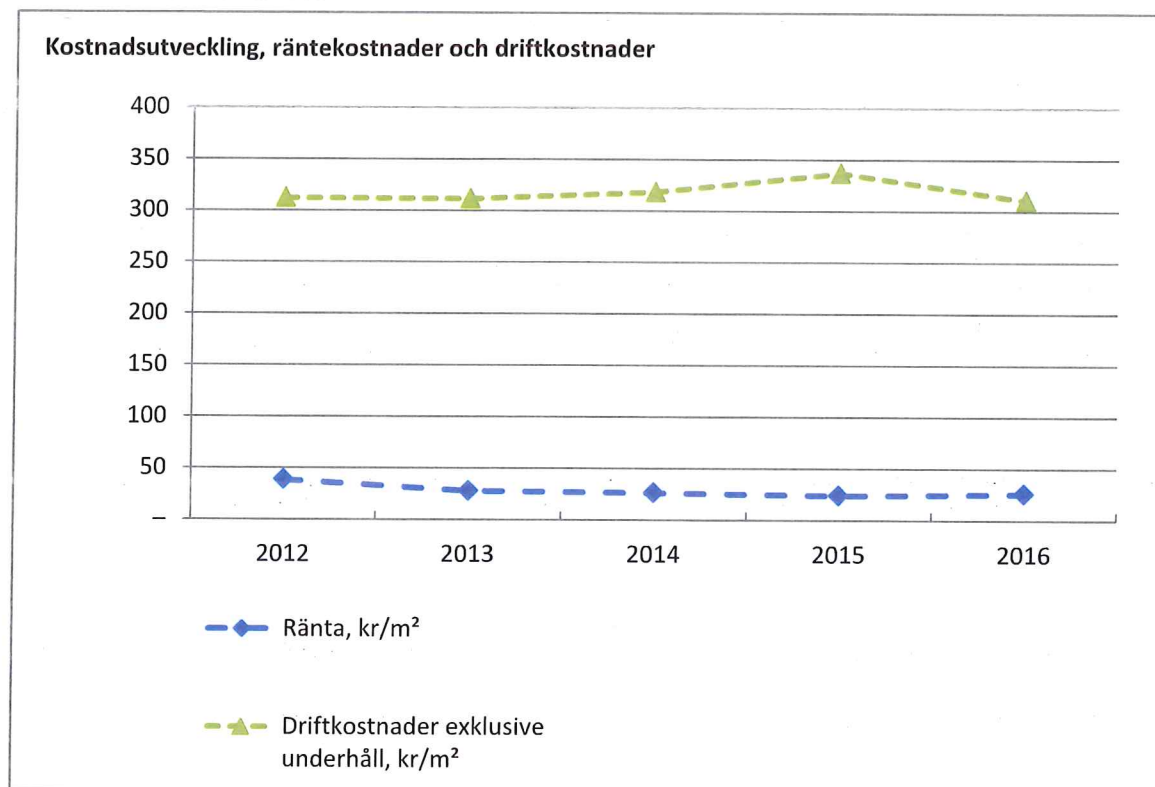
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 326 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 328 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	13 221	13 225	10 112	9 891	9 793
Resultat efter finansiella poster	- 99	- 3 832	1 879	1 292	352
Årets resultat	- 99	- 3 832	1 879	1 292	352
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 2 362	- 4 416	1 271	658	- 213
Balansomslutning	36 819	40 245	37 396	36 898	36 097
Soliditet	37%	34%	47%	43%	40%
Likviditet	718%	397%	564%	419%	402%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	458	457	444	434	428
Bränsletillägg, kr/m²	107	107	105	101	97
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	311	337	318	312	312
Ränta, kr/m²	26	24	26	28	39
Underhållsfond, kr/m²	479	427	615	555	522
Lån, kr/m²	1 000	1 069	840	881	922
Skuldkvot	1,52	1,62	1,30	1,38	1,47

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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	2 847 205
Årets resultat före fondförändring	-99 465
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 712 044
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 607 351</u>
Summa överskott	1 643 047

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 643 047
----------------------------	-----------

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	13 221 490	13 224 889
Övriga rörelseintäkter	2	934 697	982 135
Summa rörelseintäkter, m.m.		14 156 186	14 207 024
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-9 313 123	-13 364 802
Övriga externa kostnader	4	-2 573 184	-2 540 064
Personalkostnader	5	- 463 935	- 219 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 449 903	-1 469 904
Summa rörelsekostnader		-13 800 146	-17 593 815
Rörelseresultat		356 041	-3 386 791
Finansiella poster			
Utdelning på aktier och andelar i andra företag		36 616	13 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	66 271	60 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 558 393	- 518 979
Summa finansiella poster		- 455 506	- 445 023
Resultat efter finansiella poster		- 99 465	-3 831 814
Årets resultat	14	- 99 465	-3 831 814

1

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	23 260 899	24 351 759
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 810 478	2 169 521
Summa materiella anläggningstillgångar		25 071 377	26 521 280
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	398 000	146 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	146 000
Summa anläggningstillgångar		25 469 377	26 667 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		627	25 129
Skattefordringar		4 722	3 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	779 227	763 663
Summa kortfristiga fordringar		784 576	792 213
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	10 565 372	12 785 951
Summa kassa och bank		10 565 372	12 785 951
Summa omsättningstillgångar		11 349 948	13 578 164
SUMMA TILLGÅNGAR		36 819 325	40 245 444

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 679 910	1 679 910
Underhållsfond		10 328 461	9 223 768
Summa bundet eget kapital		<u>12 008 371</u>	<u>10 903 678</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 742 512	6 679 019
Årets resultat		- 99 465	-3 831 814
Summa fritt eget kapital		<u>1 643 047</u>	<u>2 847 205</u>
Summa eget kapital		<u>13 651 418</u>	<u>13 750 884</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>21 586 351</u>	<u>23 076 231</u>
Summa långfristiga skulder		<u>21 586 351</u>	<u>23 076 231</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		136 242	2 042 062
Skatteskulder		—	21 510
Övriga skulder	16	132 818	133 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>1 312 495</u>	<u>1 221 127</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 581 556</u>	<u>3 418 329</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 819 325</u>	<u>40 245 444</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>40 900 375</u>	<u>40 900 375</u>
Summa ställda säkerheter		<u>40 900 375</u>	<u>40 900 375</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	9 866 148	9 850 027
Hyrer, lokaler	67 351	117 112
Hyrer, garage	328 779	293 757
Hyrer, p-platser	184 430	144 582
Hyrer, övriga	13 900	13 333
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 21 065	- 21 031
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 32 017	- 32 017
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 910	- 1 318
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 775	- 10 130
Bränsleavgifter, bostäder	2 309 092	2 306 248
Elavgifter	517 558	564 327
	<u>13 221 490</u>	<u>13 224 889</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	298 188	298 188
Serviceavgifter (andrahandsuthyrning)	36 300	–
Balkonginglasning	566 093	566 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	517	555
Inkassointäkter	3 780	2 520
Övriga rörelseintäkter	2 548	11 960
Försäkringsersättningar	27 271	102 512
	<u>934 697</u>	<u>982 135</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	537 678	800 177
Underhåll	2 607 351	6 092 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	338 896	359 936
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	967 544	967 544
Vägavgifter, arrende	5 350	5 350
Försäkringspremier	175 441	160 331
Kabel- och digital-TV	137 910	142 908
Fastighetsskötsel	83 750	115 000
Trädgårdsskötsel	51 751	82 307
Återbäring från Riksbyggen	- 32 000	- 31 100
Systematiskt brandskyddsarbete	2 688	–
Städning gemensamma utrymmen	20 175	21 353
Hisskostnader (serviceavtal, besiktningar)	112 807	135 622
Serviceavtal, Besiktningar, OVK	99 213	138 415
Snö- och halkbekämpning	10 139	56 288

	2016-08-31	2015-08-31
Statuskontroll	1 492	1 815
Förbrukningsmateriel	81 526	105 846
Fordons- och maskinkostnader	28 130	18 980
Vatten	559 842	535 475
El	1 011 516	1 065 278
Uppvärmning	2 210 089	2 295 037
Sophantering och återvinning	301 836	295 902
	<u>9 313 123</u>	<u>13 364 802</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 938 002	1 926 893
Resekostnader	433	–
IT-kostnader	321 468	319 097
Juridiska kostnader	5 025	5 250
Arvode, yrkesrevisor	16 388	13 988
Möteskostnader	58 621	47 299
Övriga förvaltningskostnader	8 463	8 953
Kontorsmateriel	32 414	19 824
Telefon och porto	84 881	78 117
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6	971
Medlems- och föreningsavgifter	10 584	10 584
Köpta tjänster	68 699	48 831
Bankkostnader	1 045	475
Advokat och rättegångskostnader	27 156	59 783
	<u>2 573 184</u>	<u>2 540 064</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	139 291	128 273
Arvode till valberedningen	6 000	6 000
Arvode övrigt / kostnadsersättningar	247 750	49 518
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	9 100	7 800
Summa	<u>405 141</u>	<u>194 591</u>
Sociala kostnader	58 794	24 455
	<u>463 935</u>	<u>219 046</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	152 460	152 460
Standardförbättringar	788 200	788 200
Hissinvestering	150 200	150 200
Inventarier och maskiner	104 782	124 783
Installationer	254 261	254 261
	<u>1 449 903</u>	<u>1 469 904</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	714
Ränteintäkter från likviditetsplacering via SBAB	65 540	59 299
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	665	450
Övriga ränteintäkter	66	62
	<u>66 271</u>	<u>60 524</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	558 393	518 910
Övriga räntekostnader	—	69
	<u>558 393</u>	<u>518 979</u>

Not 9 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	-9 805 928	-9 653 468
Standardförbättringar	-18 567 953	-17 779 753
Hissinvestering	-1 201 600	-1 051 400
	<u>-29 575 481</u>	<u>-28 484 621</u>

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

Årets avskrivning hissinvestering

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 152 460	- 152 460
	- 788 200	- 788 200
	- 150 200	- 150 200
	<u>-30 666 341</u>	<u>-29 575 481</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>23 260 899</u>	<u>24 351 759</u>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

	169 000 000	206 000 000
	1 936 000	4 670 000
	<u>170 936 000</u>	<u>210 670 000</u>
	123 936 000	152 670 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Ansaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 065 370	2 065 370
Installationer på egen fastighet	2 569 602	2 253 277
	<u>4 634 972</u>	<u>4 318 647</u>
Årets anskaffningar		
Installationer (porttelefon)	–	316 325
	<u>–</u>	<u>316 325</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>4 634 972</u>	<u>4 634 972</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 754 428	-1 629 645
Installationer	- 711 023	- 456 762
	<u>-2 465 451</u>	<u>-2 086 407</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 104 782	- 124 783
Installationer	- 254 261	- 254 261
	<u>- 359 043</u>	<u>- 379 044</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 824 494</u>	<u>-2 465 451</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>1 810 478</u>	<u>2 169 521</u>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

796 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	398 000	146 000
	<u>398 000</u>	<u>146 000</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	24 532	–
Förutbetalda försäkringspremier	59 426	56 589
Förutbetalt förvaltningsarvode	162 562	159 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 392	11 909
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 970	26 695
Övriga förutbetalda kostnader	3 528	3 528
Förutbetald tomträttsavgäld	324 298	324 298
Övriga periodiserade kostnader	16 136	12 829
Övrigt	153 383	168 440
	<u>779 227</u>	<u>763 663</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	3 172	2 453
Bankmedel	6 590 695	9 062 905
Förvaltningskonto i Swedbank	3 971 504	3 720 593
	<u>10 565 372</u>	<u>12 785 951</u>

	2016-08-31		2015-08-31	
Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	9 223 768	6 679 019	-3 831 814
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 831 814	3 831 814
Reservering underhållsfond		3 712 044	-3 712 044	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 607 351	2 607 351	
Årets resultat				- 99 465
Vid årets slut	1 679 910	10 328 461	1 742 512	- 99 465

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 99 465 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 204 159 kr. 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 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	21 586 351	23 076 231
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	21 586 351	23 076 231

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,35%	2020-06-12	5 850 000		600 000	5 250 000
SBAB BANK AB	3,05%	2018-01-12	10 527 460		539 880	9 987 580
SWEDBANK	2,55%	2016-12-20	6 698 771		350 000	6 348 771
			23 076 231		1 489 880	21 586 351

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 489 880 varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

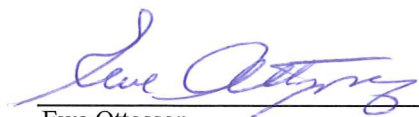
Not 16 Övriga skulder

Skuld för moms	1 647	827
Avräkning hyror och avgifter	2 640	2 040
Avräkning lån	128 531	130 762
	132 818	133 629

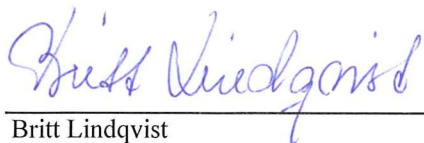
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 385	25 315
Upplupna elkostnader	74 566	76 160
Upplupna värmekostnader	24 865	28 346
Upplupna kostnader för renhållning	24 617	6 114
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 695	16 884
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 123 368	1 054 508
	1 312 495	1 221 127

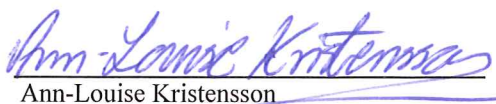
Malmö 2016-10-13



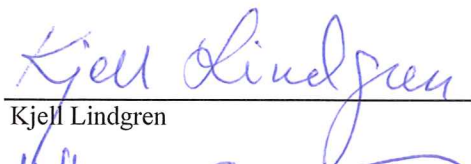
Ewe Ottosson
Ordförande



Britt Lindqvist



Ann-Louise Kristensson



Kjell Lindgren



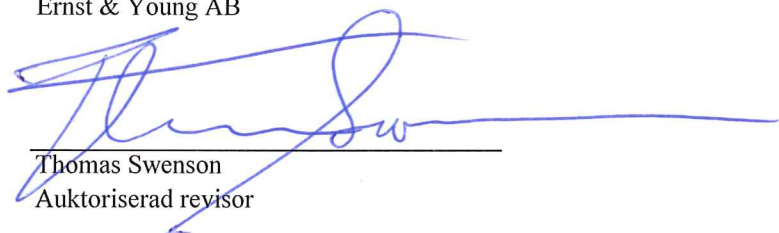
Hans-Erik Olsson



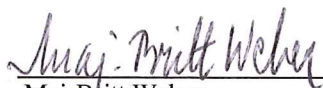
Mathias Sivertsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/11 2016

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Maj-Britt Weber
Förtoendevald revisor



Tommy Cronholm
Förtoendevald revisorsuppleant

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Malmöhus 18 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 bolaget 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 bolagets 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 BRF Malmöhus 18s finansiella ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Malmöhus 18 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 2/11 2016

Ernst & Young AB

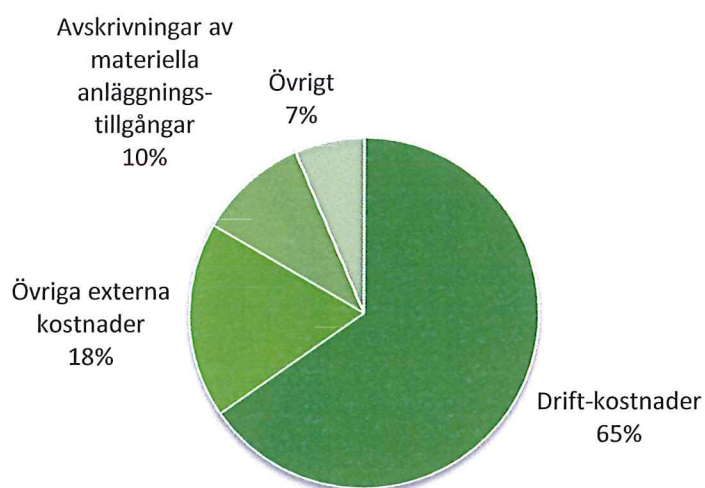

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor


Tommy Cronholm
Förtroendevald revisorssuppleant

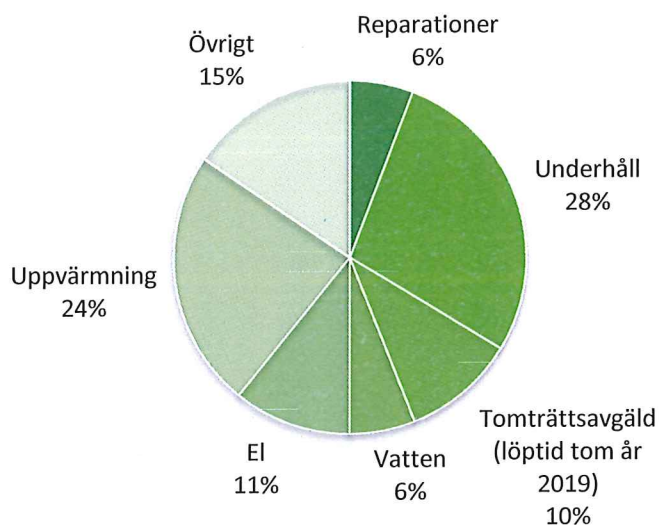
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	9 313 123	13 364 802
Övriga externa kostnader	2 573 184	2 540 064
Personalkostnader	463 935	219 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 449 903	1 469 904
Finansiella poster	455 506	445 023
Summa kostnader	14 255 652	18 038 838



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	537 678	800 177
Underhåll	2 607 351	6 092 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	338 896	359 936
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	967 544	967 544
Vägavgifter, arrende	5 350	5 350
Försäkringspremier	175 441	160 331
Kabel- och digital-TV	137 910	142 908
Fastighetsskötsel	83 750	115 000
Trädgårdsskötsel	51 751	82 307
Återbäring från Riksbyggen	- 32 000	- 31 100
Systematiskt brandskyddsarbete	2 688	0
Städning gemensamma utrymmen	20 175	21 353
Serviceavtal, Besiktningar, OVK	99 213	138 415
Snö- och halkbekämpning	10 139	56 288
Statuskontroll	1 492	1 815
Förbrukningsmateriel	81 526	105 846
Fordons- och maskinkostnader	28 130	18 980
Vatten	559 842	535 475
El	1 011 516	1 065 278
Uppvärmning	2 210 089	2 295 037
Sophantering och återvinning	301 836	295 902
Summa driftkostnader	9 313 123	13 364 802



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	21545	21545
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	25	37
Underhåll	121	283
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	17
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	45	45
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	6	7
Fastighetsskötsel	4	5
Trädgårdsskötsel	2	4
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	1	1
Serviceavtal, Besiktningar, OVK	5	6
Snö- och halkbekämpning	0	3
Förbrukningsmateriel	4	5
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	26	25
El	47	49
Uppvärmning	103	107
Sophantering och återvinning	14	14
Summa driftkostnader	432	620

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-08-31	2015-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-99 465	-3 831 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 449 903	1 469 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 350 438	-2 361 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 637	12 366
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 836 773	1 721 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-478 699	-628 081
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-252 000	0
Investeringar i installationer	0	-316 325
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-252 000	-316 325
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 489 880	4 960 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 489 880	4 960 120
Årets kassaflöde	-2 220 579	4 015 713
Likvida medel vid årets början	12 785 951	8 770 238
Likvida medel vid årets slut (se och Not 13)	10 565 372	12 785 951
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		

RBF MALMÖHUS

18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MALMÖHUS 18 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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