

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Malmöhus 18
Org nr: 746000-8233



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

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Reparationskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för vattenskador, räntekostnaderna har även de minskat (med cirka 120 tkr) jämfört med föregående år. Kostnaderna för underhåll har ökat med 400 tkr jämfört med förra året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 403 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 138 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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.

Föreningen arrenderar marken som man har sina p-platser & garage på av Malmö kommun till en kostnad av 214 812 kr år 2018. Avtalet är index reglerat.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
22	42	101	55	32	0	252

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	6	89	180

Total tomtarea	18 742 m ²
Bostäder bostadsrätt	21 545 m ²
Total bostadsarea	21 545 m ²
Lokaler bostadsrätt	35 m ²
Total lokalarea	35 m ²
Årets taxeringsvärde	170 936 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	170 936 000 kr

Riksbyggen har biträdd styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & 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.

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 578 tkr och planerat underhåll för 1 750 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2018 och visar på ett underhållsbehov på 4 489 tkr per år för all framtid, avsättning för verksamhetsåret har skett med denna summa. Vid utgången av verksamhetsåret har föreningens underhållsfond ett beräknat fondsaldo på 15 932 tkr, som ska användas för att täcka kommande års underhållskostnader.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Sopsug	2005	
Hissar	2007	
Bredbandsinstallation	2010	
Individuell elmätning	2011	
Sopanläggning	2013	
Porttelefoner	2015	
Värmecentral och ny styrutrustning	2016	
Tak (höghus)	2017	
Tvättstugor	2017	Tvättmaskiner & Torktumlare m.m.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor, (nya maskiner)	620
Underhållsspolning, byte dagvattenbrunnar	60
Ventilation	39
Ytterbelysning (ledlampor)	313
Hissar (nya innerdörrar)	359
Asfaltering av p-platser	359

Föreningen har under året utfört följande större arbeten:

Bytt all trädgårdsbelysning till ledlampor

Anlagt och förbättrat växtlighet i trädgården

Bytt innerdörrar i hissar

Spolat, fräst samt besiktat avloppsstammarna

Kompletterat brandvarnarna samt inst. nya nödljusarmaturer i dom allmänna lokalerna.

Asfalterat p-platserna.

Målning av entréerna samt källargångar.

Bytt tvätt, torkmaskiner.

Pågående och kommande underhåll	År	Kommentar
• Ombyggnad av källsorteringen till underjordiska behållare.	2019	
• Inhägnad av delar av tomten	2019	
• Byte av nyckelsystemet.	2019	
• Byte av tvätt och torkmaskiner, (pågående från tidigare år).	2019	
• OVK	2019	
• El, avlopp och vattenledningar.		Inom en 10 års period
• Statuskontroll av samt lägenheter.		Löpande

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ewe Ottosson	Ordförande		2018
Britt Lindqvist Stråhle	Vice ordförande		2018
Ann-Louise Kristensson	Sekreterare		2019
Lars-Erik Olsson	Ledamot		2018
Kjell Lindgren	Ledamot		2019
Philip Harnek	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Renato Pastuhovic		2018
Johan Ingelsson		2018
Ingrid Hansson		2018
Andreas Johansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Maj-Britt Weber	Lekmannarevisor	
Tommy Cronholm	Lekmannarevisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Barbro Jalmtorp	
Mats Olsson	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Gun Kindgren	Sammanställande
Ingmar Brunfors	
Tommy Nilsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året nått en förlikning med Malmö kommun avseende arrende för marken till sina garage och p-platser. Ett avtal har tecknats som gäller från och med 2017-01-01. Avtalet gäller i 5 år t.o.m. 2021-12-31 med en ursprunglig årlig avgäld på 210 600 kr. Avtalet är indexreglerat och har en förlängningstid på 5 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 335 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 1,9 %. Man höjde hyran på garage och p-platser med 60 kr/mån från och med 2018-04-01.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 466 kr/m²/år.

23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

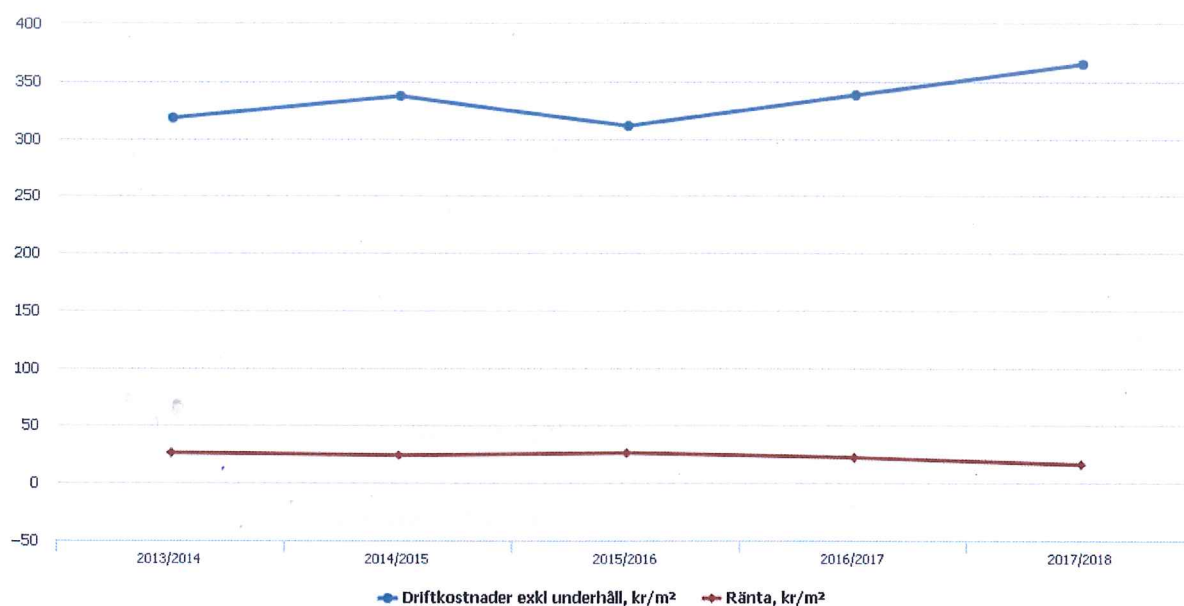
Miljöåtgärder

Följande aktiviteter är genomförda.

- 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.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

9

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	13 529	13 348	13 221	13 225	10 112
Resultat efter finansiella poster	735	1 037	-99	-3 832	1 879
Årets resultat	735	1 037	-99	-3 832	1 879
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 351	-1 746	-2 362	-4 416	1 271
Balansomslutning	36 063	36 563	36 819	40 245	37 396
Soliditet %	43	40	37	34	47
Likviditet %	391	741	718	397	564
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	466	463	458	457	444
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	365	338	311	337	318
Ränta, kr/m²	16	22	26	24	26
Underhållsfond, kr/m²	738	611	479	427	615
Lån, kr/m²	866	937	1 000	1 069	840
Skuldkvot %	1,23	1,39	1,52	1,62	1,30

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	13 193 029	-1 221 520	1 036 954
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 036 954	-1 036 954
Reservering underhållsfond		4 489 000		
		0	-4 489 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 749 716	1 749 716	
Årets resultat				735 004
Vid årets slut	1 679 910	15 932 313	-2 923 850	735 004

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-184 566
Årets resultat	735 004
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 489 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 749 716
Summa	<u>-2 188 847</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 2 188 847

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

1

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 529 113	13 348 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 638 720	1 166 102
Summa rörelseintäkter		15 167 833	14 514 272
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 629 096	-8 625 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 768 396	-2 781 509
Personalkostnader	Not 6	-347 607	-236 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 402 821	-1 428 381
Summa rörelsekostnader		-14 147 920	-13 071 805
Rörelseresultat		1 019 912	1 442 468
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	38 208	36 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 785	34 271
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-354 902	-476 401
Summa finansiella poster		-284 909	-405 514
Resultat efter finansiella poster		735 004	1 036 954
Årets resultat		735 004	1 036 954

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	21 079 179	22 170 039
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 160 996	1 472 957
Summa materiella anläggningstillgångar		22 240 175	23 642 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		22 638 175	24 040 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 530	12 210
Övriga fordringar, skattekonto		3 547	3 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	915 405	727 180
Summa kortfristiga fordringar		924 482	742 937
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	12 500 175	11 779 098
Summa kassa och bank		12 500 175	11 779 098
Summa omsättningstillgångar		13 424 658	12 522 035
Summa Tillgångar		36 062 833	36 563 031

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 679 910	1 679 910
Fond för yttre underhåll		15 932 313	13 193 029
Summa bundet eget kapital		17 612 223	14 872 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 923 850	-1 221 520
Årets resultat		735 004	1 036 954
Summa fritt eget kapital		-2 188 847	-184 566
Summa eget kapital		15 423 376	14 688 373
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 204 211	18 694 091
Summa långfristiga skulder		17 204 211	18 694 091
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 489 880	1 489 880
Leverantörsskulder		181 514	257 563
Skatteskulder		9 850	4 306
Övriga skulder	Not 18	42 180	63 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 711 821	1 365 677
Summa kortfristiga skulder		3 435 246	3 180 567
Summa Eget kapital och Skulder		36 062 833	36 563 031

Kassaflödesanalys

	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	735 004	1 036 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 402 821	1 428 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 137 825	2 465 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-181 546	41 639
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	254 678	109 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 210 957	150 770
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 489 880	-1 402 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 489 880	-1 402 380
Årets kassaflöde	721 077	1 213 726
Likvidamedel vid årets början	11 779 098	10 565 372
Likvidamedel vid årets slut	12 500 175	11 779 098

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notföreteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Hissar	Linjär	40
Standardförbättringar	Linjär	20
Fasadrenovering	Linjär	40
Inglasning balkonger	Linjär	35
Sopsugsanläggning	Linjär	20
Individuell el, IP-telefoni	Linjär	10
Porttelefon	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 035 509	9 976 405
Hyror, garage	350 860	339 013
Hyror, p-platser	266 010	186 029
Hyror, övriga	93 277	89 803
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 415	-25 061
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 380	-1 798
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 566	-9 483
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-24 748	-15 966
Bränsleavgifter, bostäder	2 309 301	2 306 904
Elavgifter	525 265	502 324
Summa nettoomsättning	13 529 113	13 348 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Kabel-tv-avgifter	565 005	375 526
Övriga avgifter	15 220	2 420
Balkonginglasning	564 000	563 413
Övriga ersättningar, andrahands, pant & överlåtelseavgifter	52 597	53 914
Fakturerade inkassokostnader	2 340	3 600
Övriga sidointäkter, (ersättningar taggar/nycklar)	5 960	4 170
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	19
Övriga rörelseintäkter, fakturerade kostnader	241 804	72 832
Försäkringsersättningar	191 796	90 208
Summa övriga rörelseintäkter	1 638 720	1 166 102

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-1 749 716	-1 346 422
Reparationer	-577 637	-736 564
Självrisk	0	-44 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-356 284	-350 740
Tomträttsavgäld	-967 544	-967 544
Arrendeavgifter	-359 158	-5 350
Försäkringspremier	-207 134	-193 061
Kabel- och digital-TV	-696 858	-190 068
Återbäring från Riksbyggen	31 625	29 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-114 356	-2 140
Serviceavtal	-153 412	-81 356
Obligatoriska besiktningar	-54 704	-100 651
Bevakningskostnader	-9 070	0
Snö- och halkbekämpning	-39 011	-14 288
Statuskontroll	-21 845	-6 194
Förbrukningsinventarier	-134 726	-94 121

Fordons- och maskinkostnader	-17 192	-23 928
Vatten	-539 221	-569 383
Fastighetsel	-1 005 072	-988 904
Uppvärmning	-2 282 106	-2 255 081
Sophantering och återvinning	-320 761	-305 727
Extra trädgårdsskötsel	-54 914	-378 479
Summa driftkostnader	-9 629 096	-8 625 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 107 117	-2 037 303
Lokalkostnader	-2 279	-35
Resekostnader	-879	-3 156
IT-kostnader	-14 958	-331 501
Arvode, yrkesrevisorer	-15 144	-13 856
Övriga förvaltningskostnader	-28 112	-29 925
Kreditupplysningar	-3 075	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 114	-14 336
Representation (50-års fest)	-98 572	-66 982
Kontorsmateriel	-22 116	-20 439
Telefon och porto	-34 645	-52 415
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-762	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-10 584	-10 584
Konsultarvoden	-35 000	-89 351
Bankkostnader	-2 935	-550
Advokat och rättegångskostnader	-346 103	-106 644
Övriga externa kostnader	0	-827
Summa övriga externa kostnader	-2 768 396	-2 781 509

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-217 456	-134 118
Övriga arvoden till förtroendevalda och uppdragstagare	-44 500	-50 000
Arvode föreningsvald revisor	-4 000	-3 000
Arvode till valberedning	-6 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 580
Utbildningskostnader	-17 955	-2 100
Sociala kostnader	-57 696	-39 918
Summa personalkostnader	-347 607	-236 716

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-152 460	-152 460
Avskrivningar Standardförbättringar	-788 200	-788 200
Avskrivning Maskiner och inventarier	-462 161	-487 721
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 402 821	-1 428 381

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	38 208	36 616
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	38 208	36 616

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, (SBAB-sparkonto)	31 096	34 126
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	85
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	689	0
Övriga ränteintäkter	0	60
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 785	34 271

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-352 544	-474 229
Övriga räntekostnader	-2 358	-2 172
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-354 902	-476 401

4

Not 11 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 584 151	17 584 151
Standardförbättringar	28 833 089	28 833 089
Hissinvestering	7 510 000	7 510 000
	53 927 240	53 927 240
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 927 240	53 927 240
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 110 848	-9 958 388
Standardförbättringar	-20 144 353	-19 356 153
Hissinvestering	-1 502 000	-1 351 800
	-31 757 201	-30 666 341
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-152 460	-152 460
Årets avskrivning standardförbättringar	-788 200	-788 200
Årets avskrivning hissinvestering	-150 200	-150 200
	-1 090 860	-1 090 860
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 848 061	-31 757 201
 Restvärde enligt plan vid årets slut	21 079 179	22 170 039
Varav		
Byggnader	7 320 843	7 473 303
Standardförbättringar och hissinvestering	13 758 336	14 696 736
 Taxeringsvärden		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	1 936 000	1 936 000
Totalt taxeringsvärde	170 936 000	170 936 000
varav byggnader	123 936 000	123 936 000
varav mark	47 000 000	47 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 065 370	2 065 370
Installationer	2 569 602	2 569 602
	4 634 972	4 634 972
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 634 972	4 634 972

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-1 942 470	-1 859 210
Installationer	-1 219 545	-965 284
	- 3 162 015	- 2 824 494

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-57 700	-83 260
Installationer	-254 261	-254 261
	- 311 961	- 337 521

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-2 000 170	-1 942 470
Installationer	-1 473 806	-1 219 545
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 473 976	- 3 162 015

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 160 996	1 472 957
------------------	------------------

Varav

Maskiner och inventarier	65 200	122 900
Installationer	1 095 796	1 350 057

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Andra långfristiga fordringar	398 000	398 000
Summa andra långfristiga fordringar	398 000	398 000

796 Garantikapitalbevis á 500 kr Intresseföreningen Södra & Mellersta Skåne.

7

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna hyresintäkter	149 447	72 000
Upplupna ränteintäkter	20 246	21 611
Förutbetalda försäkringspremier	70 158	66 817
Förutbetalt förvaltningsarvode	199 405	173 381
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 280	24 827
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 418	25 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 550	18 308
Förutbetald tomträttsavgäld & arrende	395 902	324 298
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	915 405	727 180

Not 15 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	3 625	2 527
Bankmedel	8 173 707	8 135 593
Transaktionskonto	4 322 843	3 640 978
Summa kassa och bank	12 500 175	11 779 098

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	18 694 091	20 183 971
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 489 880	-1 489 880
Långfristig skuld vid årets slut	17 204 211	18 694 091

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,35 %	2020-06-12	4 650 000,00	0,00	600 000,00	4 050 000,00
SWEDBANK	1,43 %	2021-10-25	6 086 271,00	0,00	350 000,00	5 736 271,00
SBAB	1,80%	2022-12-09	9 447 700,00	0,00	539 880,00	8 907 820,00
Summa			20 183 971,00	0,00	1 489 880,00	18 694 091,00

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

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 489 880	1 489 880
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 489 880	1 489 880

Not 18 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mottagna depositioner	0	500
Skuld för moms	3 407	2 447
Avräkning hyror och avgifter	2 160	3 059
Clearing	36 613	57 135
Summa övriga skulder	42 180	63 142

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	33 199	45 061
Upplupna elkostnader	75 141	73 710
Upplupna värmekostnader	23 194	23 335
Upplupna kostnader för renhållning	24 859	25 596
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 606
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 303	31 856
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	358 630	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 174 495	1 151 512
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 711 821	1 365 677

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	40 900 375	40 900 375

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

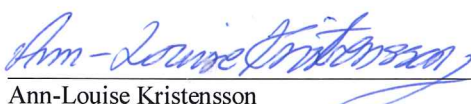
Styrelsens underskrifter

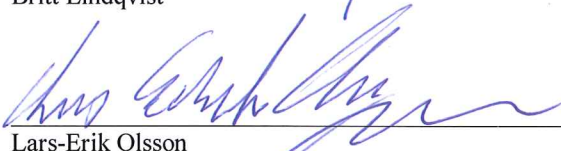
Malmö 2018-10-18

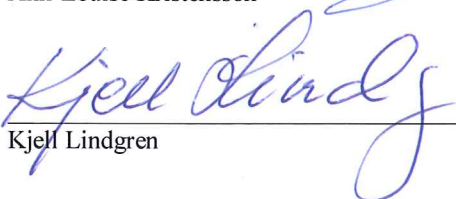
Ort och datum

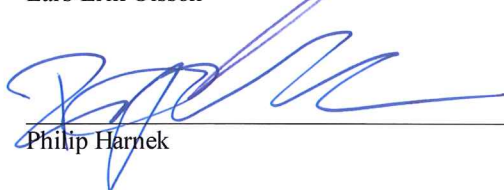

Ewe Ottosson


Britt Lindqvist


Ann-Louise Kristensson

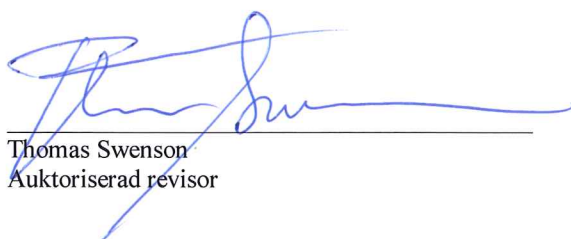

Lars-Erik Olsson

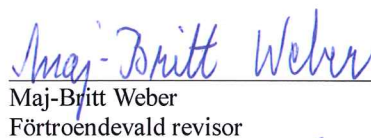

Kjell Lindgren

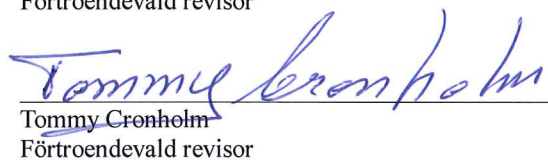

Philip Harnek

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/10 2018

Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor


Tommy Cronholm
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 18, 746000-8233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 18 för år 2017-09-01 - 2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus 18 för år 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

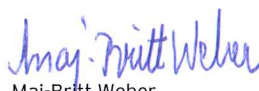
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

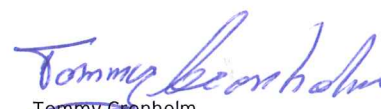
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder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

Malmö den 26/10 2018

Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor


Tommy Cronholm
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

