

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

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	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 309 078 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Reparationskostnaderna har sjunkit även detta året, räntekostnaderna har även de minskat detta året jämfört med föregående år. Årets resultat är bättre än föregående år.

Föreningen har under året investerat i passagesystem samt underjordiska avfallsbehållare.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 391% till 243%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 719 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 513 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. Efter 2019-12-31 kommer den årliga avgälden att vara 1 511 790 kr per år.

Föreningen arrenderar marken som man har sina p-platser & garage på av Malmö kommun till en kostnad av 222 970 kr verksamhetsåret 2018-2019. 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

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	89	180

Total tomtarea	18 742 m ²
Bostäder bostadsrätt	21 545 m ²
Total bostadsarea	21 545 m ²

Årets taxeringsvärde	226 000 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	170 936 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt 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 362 och planerat underhåll för 1 443. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 472 tkr per år för all framtid (s.k. evig avsättning), avsättning för verksamhetsåret har skett med denna summan. Vid utgången av verksamhetsåret har föreningens underhållsfond ett beräknat fondsaldo på 18 961 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	2017-2019	Tvättmaskiner & Torktumlare
Asfalterat p-platser	2018	
Hissar	2018	Nya innerdörrar
Passagesystem	2019	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor (maskiner)	1 088 984 kr
Underhållsspolning	187 500 kr
Målning	110 000 kr
Markytor, (p-skyltar)	56 250 kr

Föreningen har under året utfört följande underhåll/investeringar:

Nytt passagesystem
 Börjat anlägga underjordiska avfallsbehållare
 Fräst samt filmat avloppsstammarna
 Monterat nya p-skyltar
 Målning
 Byte tvätt, torkmaskiner i tvättstugorna

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Underhåll av avloppstammar	Cirka 2022	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Renato Pastuhovic	Ordförande	2019
Ann-Louise Kristensson (<i>avgått under året</i>)	Sekreterare	2019
Johan Ingelsson	Ledamot	2020
Ingrid Hansson	Ledamot	2019
Bo Larsson	Ledamot	2020
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Ivarsson	Suppleant	2019
Isa Cift	Suppleant	2019
Kristian Kvesic	Suppleant	2019
Andreas Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019
Maj-Britt Weber	Förtroendevald revisor	2019
Tommy Cronholm	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Jalmtorp	2019
Bo Henricsson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ewe Ottosson (sammankallande)	2019
Britt Lindqvist Strähle	2019
Kjell Lindgren	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 337 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 472 kr/m²/år.

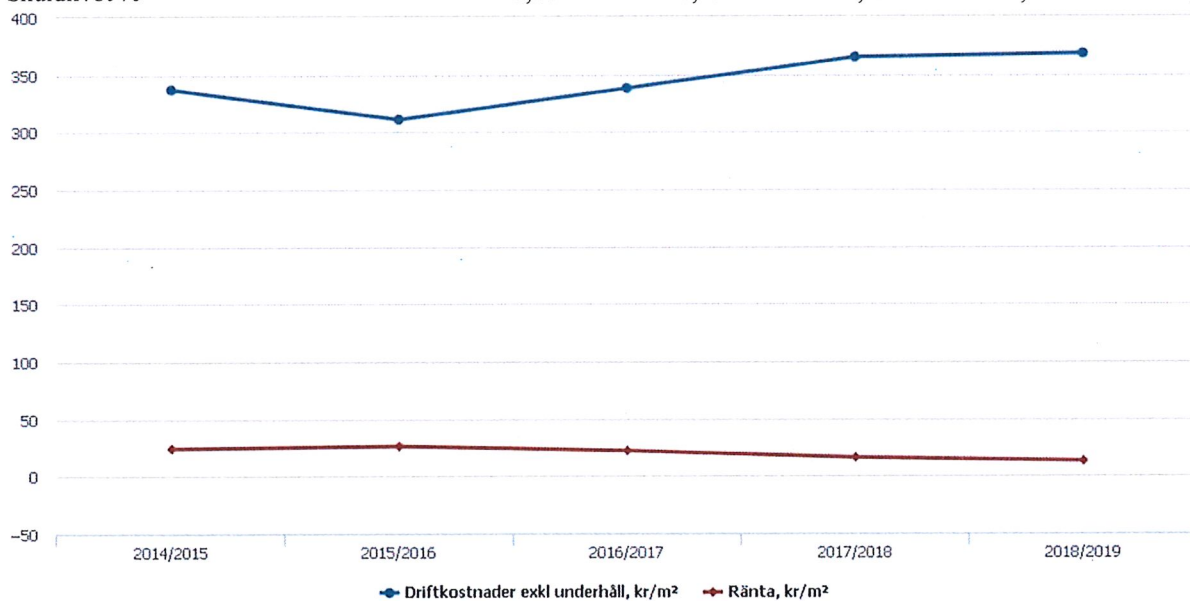
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Följande miljöaktiviteter 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	13 810	13 529	13 348	13 221	13 225
Resultat efter finansiella poster	794	735	1 037	-99	-3 832
Årets resultat	794	735	1 037	-99	-3 832
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 595	-2 351	-1 746	-2 362	-4 416
Balansomslutning	35 757	36 063	36 563	36 819	40 245
Soliditet %	45	43	40	37	34
Likviditet %	243	391	741	718	397
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	472	466	463	458	457
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	368	365	338	311	337
Ränta, kr/m ²	13	16	22	26	24
Underhållsfond, kr/m ²	879	738	611	479	427
Lån, kr/m ²	797	866	937	1 000	1 069
Skuldkvot %	1,14	1,23	1,39	1,52	1,62



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	15 932 313	-2 923 850	735 004
Disposition enl. årsstämmobeslut			735 004	-735 004
Reservering underhållsfond		4 472 000	-4 472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 442 734	1 442 734	
Årets resultat				793 650
Vid årets slut	1 679 910	18 961 579	-5 218 112	793 650

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 188 847
Årets resultat	793 650
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 442 734
Summa	-4 424 463

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 4 424 463**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 810 499	13 529 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 300 194	1 638 720
Summa rörelseintäkter		15 110 693	15 167 833
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 378 314	-9 629 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 627 158	-2 768 396
Personalkostnader	Not 6	-369 546	-347 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 718 947	-1 402 821
Summa rörelsekostnader		-14 093 964	-14 147 920
Rörelseresultat		1 016 729	1 019 912
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	38 208	38 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 294	31 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-286 581	-354 902
Summa finansiella poster		-223 079	-284 909
Resultat efter finansiella poster		793 650	735 004
Årets resultat		793 650	735 004

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	19 988 319	21 079 179
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 071 680	1 160 996
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 012 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 072 499	22 240 175
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		26 470 499	22 638 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 238	5 530
Övriga fordringar, skattekonto		3 547	3 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 626 204	915 405
Summa kortfristiga fordringar		1 638 989	924 482
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 647 837	12 500 175
Summa kassa och bank		7 647 837	12 500 175
Summa omsättningstillgångar		9 286 826	13 424 658
Summa tillgångar		35 757 325	36 062 833

T

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 679 910	1 679 910
Fond för yttre underhåll		18 961 579	15 932 313
Summa bundet eget kapital		20 641 489	17 612 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 218 113	-2 923 850
Årets resultat		793 650	735 004
Summa fritt eget kapital		-4 424 463	-2 188 847
Summa eget kapital		16 217 026	15 423 376
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 714 331	17 204 211
Summa långfristiga skulder		15 714 331	17 204 211
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 489 880	1 489 880
Leverantörsskulder		782 567	181 514
Skatteskulder		570	9 850
Övriga skulder	Not 18	13 132	42 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 539 819	1 711 821
Summa kortfristiga skulder		3 825 968	3 435 246
Summa eget kapital och skulder		35 757 325	36 062 833

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	793 650	735 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 718 947	1 402 821
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 512 597	2 137 825
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-714 506	-181 546
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	390 722	254 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 188 813	2 210 957
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier & installationer	- 2 538 771	0
Investeringar i pågående byggnation	-3 012 500	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 5 551 271	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 489 880	-1 489 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 489 880	-1 489 880
Årets kassaflöde	-4 852 338	721 077
Likvidamedel vid årets början	12 500 175	11 779 098
Likvidamedel vid årets slut	7 647 837	12 500 175
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

T

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	50
Standardförbättringar	Linjär	20
Fasadrenovering	Linjär	40
Inglasning balkonger	Linjär	35
Sopsugsanläggning	Linjär	20
Individuell el, IP-telefoni	Linjär	10
Porttelefon	Linjär	10
Passagesystem	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 166 056	10 035 509
Hyrer, lokaler	33 466	33 425
Hyrer, garage	374 503	350 860
Hyrer, p-platser	336 310	266 010
Hyrer, övriga	85 562	59 852
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 687	-6 415
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 965	-4 380
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 017	-15 566
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-32 016	-24 748
Bränsleavgifter, bostäder	2 309 112	2 309 301
Elavgifter	576 175	525 265
Summa nettoomsättning	13 810 499	13 529 113

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	604 800	565 005
Övriga avgifter	21 200	15 220
Balkonginglasning	564 000	564 000
Övriga ersättningar (<i>pant- & överlåtelseavgifter</i>)	37 721	52 597
Fakturerade kostnader (<i>inkasso m.m.</i>)	5 770	2 340
Övriga sidointäkter	4 305	5 960
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	92	-3
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	18 000	0
Övriga rörelseintäkter (<i>andrahandsavgifter</i>)	38 512	241 804
Försäkringsersättningar	5 794	191 796
Summa övriga rörelseintäkter	1 300 194	1 638 720

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 442 734	-1 749 716
Reparationer	-361 820	-577 637
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-347 004	-356 284
Tomträttsavgäld	-967 544	-967 544
Arrendeavgifter	-222 970	-359 158
Försäkringspremier	-231 184	-207 134
Kabel- och digital-TV & Bredband	-742 094	-696 858
Återbäring från Riksbyggen	33 200	31 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-96 232	-114 356
Serviceavtal	-226 408	-153 412
Obligatoriska besiktningar	-4 047	-7 119
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-94 500	0
Serviceavtal & besiktning hissar	-40 017	-47 585
Bevakningskostnader	0	-9 070
Snö- och halkbekämpning	-34 335	-39 011
Statuskontroll	-26 362	-21 845
Förbrukningsinventarier	-213 872	-134 726
Fordons- och maskinkostnader	-21 193	-17 192
Vatten	-589 380	-539 221
Fastighetsel	-1 079 706	-1 005 072
Uppvärmning	-2 243 017	-2 282 106
Sophantering och återvinning	-327 214	-320 761
Förvaltningsarvode drift (<i>Trädgårdsskötsel extra</i>)	-99 879	-54 914
Summa driftkostnader	-9 378 314	-9 629 096

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration (<i>Totalavtal</i>)	-2 383 445	-2 107 117
Lokalkostnader	-2 762	-2 279
Resekostnader	0	-879
IT-kostnader	-17 604	-14 958
Arvode, yrkesrevisor	-15 950	-15 144
Övriga förvaltningskostnader	-42 498	-28 112
Inkassokostnader	-5 250	-3 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 850	-46 114
Representation	0	-98 572
Kontorsmateriel	-10 416	-22 116
Telefon och porto	-40 916	-34 645
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-762
Medlems- och föreningsavgifter	-10 584	-10 584
Konsultarvoden	-61 366	-35 000
Bankkostnader	-2 129	-2 935
Advokat och rättegångskostnader	0	-346 103
Övriga externa kostnader	-6 388	0
Summa övriga externa kostnader	-2 627 158	-2 768 396

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-223 737	-217 456
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 500	-44 500
Arvode till föreningsvald revisor	-4 000	-4 000
Arvode till valberedning	-6 000	-6 000
Övriga personalkostnader, utbildningar	-300	-17 955
Sociala kostnader	-81 009	-57 696
Summa personalkostnader	-369 546	-347 607

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-152 460	-152 460
Avskrivningar tillkommande utgifter	-788 200	-788 200
Avskrivning Maskiner, inventarier & installationer	-778 287	-462 161
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 718 947	-1 402 821

9

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	38 208	38 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	38 208	38 208

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	24 755	31 096
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	539	689
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 294	31 785

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-286 521	-352 544
Övriga räntekostnader	-60	-2 358
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-286 581	-354 902

5

Not 11 Byggnader
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 584 151	17 584 151
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	28 833 089	28 833 089
Tillkommande utgifter, hissar	7 510 000	7 510 000
	53 927 240	53 927 240
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 927 240	53 927 240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	10 263 308	10 110 848
Tillkommande utgifter	22 584 753	21 646 353
	32 848 061	31 757 201
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	152 460	152 460
Årets avskrivning tillkommande utgifter	938 400	938 400
	1 090 860	1 090 860
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	33 938 921	32 848 061
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 988 319	21 079 179
Varav		
Byggnader	7 168 383	7 320 843
Tillkommande utgifter	12 819 936	13 758 336
Taxeringsvärden		
Bostäder	226 000 000	169 000 000
Lokaler	0	1 936 000
Totalt taxeringsvärde	226 000 000	170 936 000
<i>varav byggnader</i>	<i>163 000 000</i>	<i>123 936 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 000 000</i>	<i>47 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier (<i>Traktor</i>)	622 500	
Installationer (<i>Passagesystem</i>)	1 916 271	
	2 538 771	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 173 743	4 634 972
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-2 000 170	-1 942 470
Installationer	-1 473 806	-1 219 545
	- 3 473 976	- 3 162 015
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-182 200	-57 700
Installationer	-445 887	-254 261
	- 628 087	- 311 961
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 182 370	-2 000 170
Installationer	-1 919 693	-1 473 806
	- 4 102 063	- 3 473 976
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 102 063	- 3 473 976
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 071 680	1 160 996
Varav		
Maskiner och inventarier	505 500	65 200
Installationer	2 566 180	1 095 796

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets slut	3 012 5000	0
<i>Arbete med anläggning av avfallsbehållare under mark</i>		

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	398 000	398 000
Summa andra långfristiga fordringar	398 000	398 000

796 Garantikapitalbevis á 500 kr Intresseföreningen Södra & Mellersta Skåne.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna hyresintäkter	167 531	149 447
Upplupna ränteintäkter	15 223	20 246
Förutbetalda försäkringspremier	80 513	70 158
Förutbetalda driftkostnader	10 822	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	839 367	199 405
Förutbetald vattenavgift	50 010	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 486	25 280
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 418	36 418
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 319	18 550
Förutbetald tomträttsavgäld	322 515	395 902
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 626 204	915 405

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 548	3 625
Bankmedel, SBAB-konto	4 677 329	8 147 552
Bankmedel, Swedbank	14 495	26 155
Transaktionskonto	2 953 465	4 322 843
Summa kassa och bank	7 647 837	12 500 175

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	17 204 211	18 694 091
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 489 880	-1 489 880
Långfristig skuld vid årets slut	15 714 331	17 204 211

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,35%	2020-06-12	4 050 000,00	0,00	600 000,00	3 450 000,00
SWEDBANK	1,43%	2021-10-25	5 736 271,00	0,00	350 000,00	5 386 271,00
SBAB	1,80%	2022-12-09	8 907 820,00	0,00	539 880,00	8 367 940,00
Summa			18 694 091,00	0,00	1 489 880,00	17 204 211,00

*Senast kända räntesatser

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 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld för moms	4 247	3 407
Avräkning hyror och avgifter	1 140	2 160
Clearing	7 745	36 613
Summa övriga skulder	13 132	42 180

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	31 179	33 199
Upplupna elkostnader	80 713	75 141
Upplupna vattenavgifter	150 030	0
Upplupna värmekostnader	29 411	23 194
Upplupna kostnader för renhållning	24 914	24 859
Upplupna revisionsarvoden	15 600	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 303
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 303	358 630
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 200 669	1 174 495
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 539 819	1 711 821

Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	40 900 375	40 900 375

Not Eventualförpliktelser

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2019-10-10

Ort och datum



Renato Pastuhovic



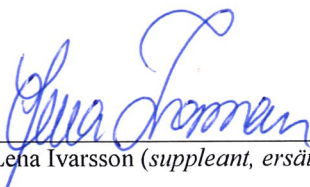
Johan Ingelsson



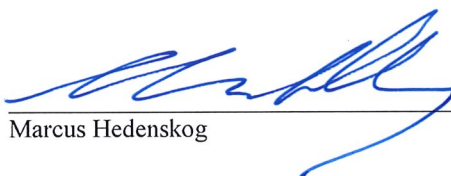
Ingrid Hansson



Bo Larsson



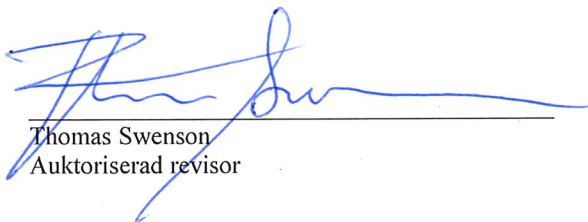
Lena Ivarsson (suppleant, ersätter Ann-Louise)



Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/10 2019

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor



Tommy Cronholm
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31

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 2019 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 revisionssed 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 räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 25/10 2019

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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 företags 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

