
Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Malmöhus 18
Org nr: 746000-8233



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 309 078 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Reparationskostnaderna har ökat markant detta år, reparationskostnaderna varierar naturligt mellan olika år och detta år har föreningen högre reparationskostnader som påverkar årets resultat i förhållande till föregående års resultat. Räntekostnaderna har minskat även detta år jämfört med föregående år och föreningen ska amortera av ett av sina lån under nästa verksamhetsår.

Årets resultat är lägre än föregående år, men föreningens ekonomi är god och fastigheterna mycket lågt belånade. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 223% till 115%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens nyckeltal för likviditet är kopplat till denna klassificering och måste beaktas vid bedömning av likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 917 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 072 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ingenjören 1 & Ingenjören 2 i Malmö kommun, i byggnaderna finns 252 lägenheter. Fastigheternas värdeår är 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 omförhandlades 2019-12-31 och gäller nu oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 1 511 790 kr.

Föreningen arrenderar marken som man har sina p-platser & garage på av Malmö kommun till en kostnad av 254 721 kr för verksamhetsåret 2020-2021, avtalet är index reglerat.

Lägenhetsfördelning

Standard	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
Antal	22	42	101	55	32	0	252

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	89	180

Total tomtarea 18 742 m²

Bostäder bostadsrätt 21 545 m²

Bostäder hyresrätt 0 m²

Total bostadsarea 21 545 m²

Total lokalarea (källare) 35 m²

Årets taxeringsvärde 226 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 226 000 000 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 1 657 tkr och planerat underhåll för 299 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2021 och visar på ett underhållsbehov på 4 751 tkr per år för all framtid (s.k. evig avsättning), avsättning för verksamhetsåret har skett med den summan. Vid utgången av verksamhetsåret har föreningens underhållsfond ett beräknat fondsaldo på 27 868 tkr, som ska användas för att täcka kommande års underhållskostnader.

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.

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	
Underjordisk avfallsanläggning	2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
VA, gjutning brunn, markarbete	109 394
Markytor, plattläggning	190 000

Planerat underhåll & investeringar	År	Kommentar
Värmepumpar	2022	Energiåtervinning, ger sänkta värmekostnader i föreningen.
Takomläggning	2022	Sker i samband med installation av värmepumparna.
Laddstolpar, (10 platser)	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	2021
Bo Larsson	Vice ordförande	2022
Lena Ivarsson	Sekreterare	2021
Alaga Nuhanovic	Ledamot	2022
Ingrid Hansson	Ledamot	2021
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benjamin Gerstig	Suppleant	2021
Karolina Nilsson	Suppleant	2022
Nellie Hansson	Suppleant	2021
Andreas Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Ingemar Brunfors	Förtroendevald revisor	2021
Maj-Britt Weber	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Jalmtorp	2021
Ulla-Britt Olsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ewe Ottosson (<i>sammankallande</i>)	2021
Britt Lindqvist Stråhle	2021
Madeleine Lindgren	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 340 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 346 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

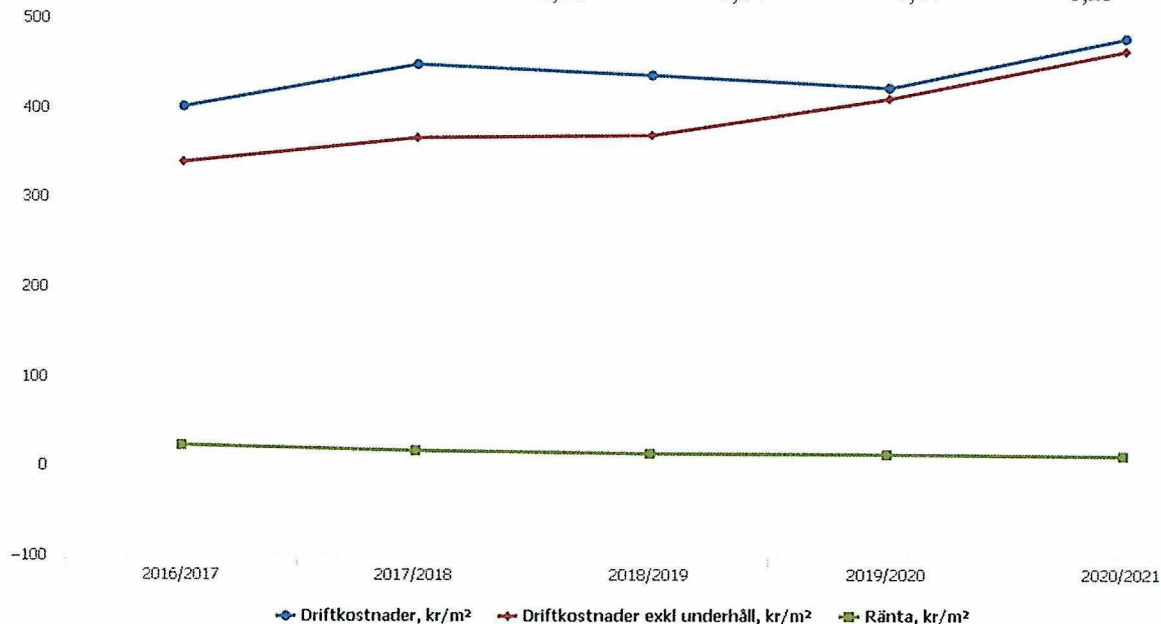
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 497 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 46 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	14 293	14 038	13 810	13 529	13 348
Rörelsens intäkter	15 738	15 345	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	155	734	794	735	1 037
Årets resultat	155	734	794	735	1 037
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 679	-1 975	-1 595	-2 351	-1 746
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	220	218	0	0	0
Balansomslutning	30 972	32 358	35 757	36 063	36 563
Soliditet %	55	52	45	43	40
Likviditet %	115	223	243	391	741
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	497	483	472	466	463
Driftkostnader, kr/m ²	476	421	435	447	400
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	462	409	368	365	338
Ränta, kr/m ²	10	12	13	16	22
Underhållsfond, kr/m ²	1 291	1 085	879	738	611
Lån, kr/m ²	555	596	797	866	937
Skuldkvot %	0,76	0,84	1,14	1,23	1,39



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	23 417 099	-8 879 983	733 568
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			733 568	-733 568
Reservering underhållsfond		4 751 000	-4 751 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-299 394	299 394	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Årets resultat				154 597
Vid årets slut	1 679 910	27 868 705	-12 598 021	154 597

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 146 415
Årets resultat	154 597
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 751 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 394
Summa	-12 443 424

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 443 424**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 292 786	14 038 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 445 591	1 307 141
Summa rörelseintäkter		15 738 377	15 345 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 269 069	-9 075 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 813 248	-2 796 774
Personalkostnader	Not 6	-427 242	-503 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 917 418	-1 993 958
Summa rörelsekostnader		-15 426 976	-14 370 064
Rörelseresultat		311 400	975 265
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	38 208	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 419	13 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-205 430	-254 868
Summa finansiella poster		-156 803	-241 697
Resultat efter finansiella poster		154 597	733 568
Årets resultat		154 597	733 568

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 806 695	18 897 507
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 594 522	5 421 127
Summa materiella anläggningstillgångar		22 401 217	24 318 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		22 799 217	24 716 635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-783	-527
Övriga fordringar, (skattekonto)		3 547	3 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 168 415	1 818 722
Summa kortfristiga fordringar		1 171 179	1 821 742
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 001 515	5 819 304
Summa kassa och bank		7 001 515	5 819 304
Summa omsättningstillgångar		8 172 694	7 641 047
Summa tillgångar		30 971 911	32 357 681

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 679 910	1 679 910
Fond för yttre underhåll		27 868 705	23 417 099
Summa bundet eget kapital		29 548 615	25 097 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 598 021	-8 879 983
Årets resultat		154 597	733 568
Summa fritt eget kapital		-12 443 424	-8 146 415
Summa eget kapital		17 105 191	16 950 594
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 748 300	11 974 451
Summa långfristiga skulder		6 748 300	11 974 451
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 226 151	889 880
Leverantörsskulder		170 587	870 241
Skatteskulder		21 234	13 674
Övriga skulder	Not 17	141 049	36 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 559 399	1 622 096
Summa kortfristiga skulder		7 118 420	3 432 636
Summa eget kapital och skulder		30 971 911	32 357 681

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	154 597	733 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 917 418	1 993 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 072 015	2 727 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	650 563	-182 754
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-650 487	206 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 072 091	2 751 441
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-240 094
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-240 094
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-889 880	-4 339 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-889 880	-4 339 880
Årets kassaflöde	1 182 211	-1 828 533
Likvidamedel vid årets början	5 819 304	7 647 837
Likvidamedel vid årets slut	7 001 515	5 819 304
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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
Passagesystem	Linjär	10
Avfallsanläggning (underjordisk)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 698 508	10 403 636
Hyror, lokaler och förråd	35 954	35 125
Hyror, garage	366 454	371 472
Hyror, p-platser	337 591	337 284
Hyror, övriga	86 916	86 616
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler/förråd	-8 479	-7 231
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 446	-30 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 205	-8 389
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-32 016	-32 016
Bränsleavgifter, bostäder	2 309 112	2 309 112
Elavgifter	518 397	572 629
Summa nettoomsättning	14 292 786	14 038 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	604 800	604 800
Övriga lokalintäkter (<i>bastu- & motionsavgifter</i>)	17 050	17 200
Balkonginglasning	564 000	564 000
Övriga ersättningar (<i>pant- & överlåtelseavgifter</i>)	55 339	55 307
Fakturerade inkassokostnader	900	2 390
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Övriga rörelseintäkter (<i>andrahandsavgifter</i>)	69 561	54 120
Försäkringsersättningar	133 940	9 322
Summa övriga rörelseintäkter	1 445 591	1 307 141

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-299 394	-247 480
Reparationer	-1 656 950	-885 212
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-367 668	-360 108
Tomträttsavgäld	-1 511 790	-1 330 375
Arrendeavgifter (<i>garage & p-platser</i>)	-254 721	-227 182
Försäkringspremier	-271 509	-245 564
Kabel- och digital-TV	-749 796	-747 189
Återbäring från Riksbyggen	27 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-57 961	-42 938
Serviceavtal	-257 744	-251 345
Besiktningar och serviceavtal, hissar	-52 160	-54 407
Snö- och halkbekämpning	-51 191	-28 125
Statuskontroll	-26 706	-30 263
Förbrukningsinventarier och material	-316 698	-279 078
Fordons- och maskinkostnader	-12 650	-21 340
Vatten	-639 069	-643 817
Fastighetsel	-1 063 397	-1 085 635
Uppvärmning	-2 207 114	-2 149 082
Sophantering och återvinning	-334 320	-305 076
Kostnader skötsel trädgård och utemiljö	-165 933	-141 405
Summa driftskostnader	-10 269 069	-9 075 622

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen (<i>Totalavtal</i>)	-2 570 873	-2 545 377
Lokalkostnader	-2 400	-2 400
Resekostnader, p-avgifter	-220	0
IT-kostnader	-13 801	-20 438
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-17 025
Övriga förvaltningskostnader	-10 850	-29 059
Inkassokostnader	-2 330	-2 538
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 052	-50 885
Representation	-1 358	-1 240
Kontorsmateriel	-23 448	-18 363
Telefon och porto	-36 205	-30 228
Medlems- och föreningsavgifter	-10 584	-10 584
Konsultarvoden	-46 191	-48 375
Bankkostnader	-2 000	-2 075
Övriga externa kostnader	-25 686	-18 188
Summa övriga externa kostnader	-2 813 248	-2 796 774

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-237 475	-257 185
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-68 200	-126 750
Arvode till förtroendevalda revisorer	-13 640	-4 000
Arvode till valberedning	-20 460	-10 000
Övriga personalkostnader, utbildningar	-3 900	-600
Sociala kostnader	-83 567	-105 175
Summa personalkostnader	-427 242	-503 710

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-152 464	-152 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-938 348	-938 348
Avskrivning Maskiner och inventarier	-124 500	-132 000
Avskrivning Installationer	-702 106	-771 146
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 917 418	-1 993 958

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	38 208	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	38 208	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB-sparkonto</i>	10 063	13 002
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	356	168
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 419	13 171

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-205 430	-254 808
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-205 430	-254 868

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 584 151	17 584 151
Tillkommande utgifter	36 343 089	36 343 089
Tillkommande utgifter	0	0
	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	-10 568 232	-10 415 768
Tillkommande utgifter	-24 461 501	-23 523 153
	-35 029 733	-33 938 921
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-152 464	-152 464
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-938 348	-938 348
	-1 090 812	-1 090 812
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 120 545	-35 029 733
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 806 696	18 897 507
Varav		
Byggnader	6 863 456	7 015 919
Tillkommande utgifter	10 943 240	11 881 588
Taxeringsvärden		
Bostäder	226 000 000	226 000 000
Totalt taxeringsvärde	226 000 000	226 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>163 000 000</i>	<i>163 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 687 870	2 687 870
Installationer	7 738 467	4 485 873
	10 426 337	7 173 743
Årets anskaffningar		
Installationer	0	3 252 594
	0	3 252 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 426 337	10 426 337
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-2 314 370	-2 182 370
Installationer	-2 690 839	-1 919 693
	-5 005 209	-4 102 063
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-124 500	-132 000
Installationer	-702 106	-771 146
	-826 606	-903 146
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 438 870	-2 314 370
Installationer	-3 392 945	-2 690 839
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 831 815	-5 005 209
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 594 522	5 421 128
Varav		
Maskiner och inventarier	249 000	373 500
Installationer	4 345 522	5 047 628

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
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 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna hyresintäkter, elavgifter	151 075	158 750
Upplupna ränteintäkter	7 365	7 838
Förutbetalda försäkringspremier	94 492	82 525
Förutbetalda driftkostnader, serviceavtal hiss	12 625	12 625
Förutbetalt förvaltningsarvode	214 734	853 005
Förutbetald vattenavgift	0	54 950
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 188	62 128
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	731
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 640	82 239
Förutbetald tomträttsavgäld	570 297	503 930
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 168 415	1 818 722

Not 15 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	250	1 033
Bankmedel, SBAB sparkonto	4 708 253	2 697 717
Bankmedel, Swedbank	3 366	10 892
Transaktionskonto	2 289 647	3 109 662
Summa kassa och bank	7 001 515	5 819 304

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	11 974 451	12 864 331
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 226 151	-889 880
Långfristig skuld vid årets slut	6 748 300	11 974 451

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,43%	2021-10-25	5 036 271,00	0,00	350 000,00	4 686 271,00
SBAB	1,80%	2022-12-09	7 828 060,00	0,00	539 880,00	7 288 180,00
Summa			12 864 331,00	0,00	889 880,00	11 974 451,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 226 151 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 539 880 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021-2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska redovisas som en kortfristig skuld enligt gällande regelverk.

Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld för moms	127 202	26 869
Avräkning hyror och avgifter	2 280	3 720
Clearing	11 567	6 156
Summa övriga skulder	141 049	36 745

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	3 142
Upplupna räntekostnader	27 138	29 159
Upplupna elkostnader	84 324	83 838
Upplupna vattenavgifter	58 659	164 851
Upplupna värmekostnader	45 180	31 381
Upplupna kostnader för renhållning	47 803	34 934
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Upplupna styrelsearvoden	0	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 303
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 279 294	1 240 989
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 559 399	1 622 096

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	40 900 375	40 900 375

Not 20 Eventualförpliktelser

	2021-08-31	2020-08-31
Övriga ansvarsförbindelser	0	0

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-10-14
Ort och datum



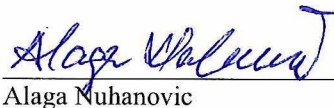
Renato Pastuhovic



Bo Larsson



Lena Ivarsson



Alaga Nuhanovic



Ingrid Hansson



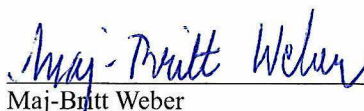
Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-28

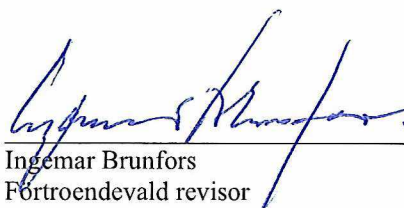
Ernst & Young AB



Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor



Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor



Ingemar Brunfors
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Malmöhus 18 för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer 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. Risken 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 BRF Malmöhus 18 för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31 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 trygghetssätt.

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.

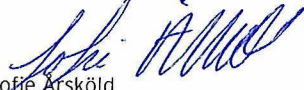
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 28/10 2021

Ernst & Young AB


Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor


Maj Britt Weber
Förtroendevald revisor


Ingemar Brunfors
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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

