
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Malmöhus nr 1
Org nr: 746000-8142



Dagordning

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande
- D. Aumålan 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 stadgocnlig 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 arvode åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- O. Beslut om stämman ska utse styrelscordförande samt i förekommande fal val av ordförande
- 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

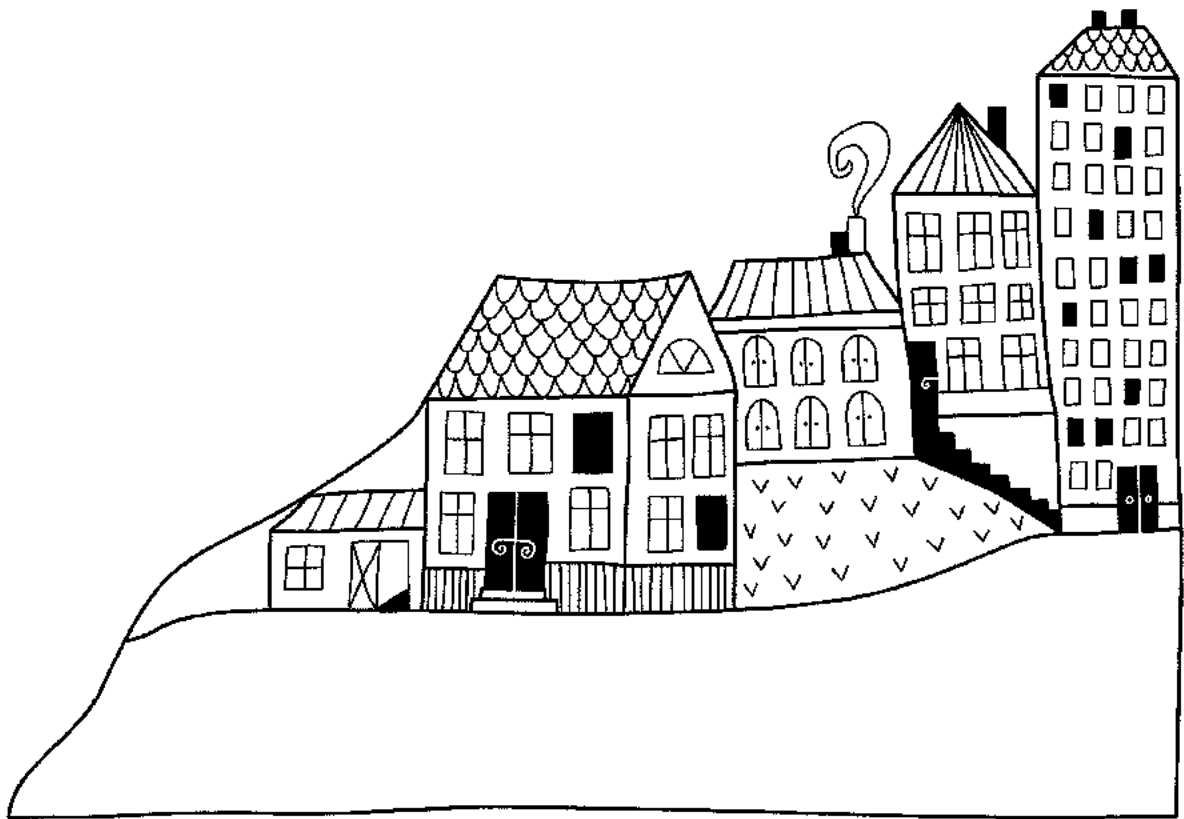
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmöhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för tomträtt.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på tomträttsavgälden. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. föreningens löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 171% till 168%.


I resultatet ingår avskrivningar med 400 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 232 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo 13 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Regementsgatan 98 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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. 2028-12-31 med en årlig avgäld på 515 tkr. 

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
11	40	9	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	-	-

Total tomtarea	1 914 m ²
Total bostadsarea	3 434 m ²
Varav hyresrätter	0 m ²
Total lokalarea	11 m ²

Årets taxeringsvärde	66 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Energitjänster	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Kirrat Förvaltnings AB
Trappstäd	Kirrat Förvaltnings AB
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB 

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 69 tkr och planerat underhåll för 272 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades i maj 2019.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Relining	2006	
Fasadrenovering	2010	
Fönsterbyte	2011	Mot gatan
Gemensam el	2013	
Ny fjärrvärmväxlare	2013	
Fönsterbyte	2014	Balkonger och fönster mot gården
Cykelförråd och miljöhus	2015	
Passagesystem och porttelefon	2015	
Injustering värmesystem	2015	
Målning styrelserum	2016	
Spolning av avlopp	2016	
Stenläggning gård, gjutning stödmur och nya räcken källartrappa	2016	
Byte belysning i trapphusen	2018	
Oljat portarna	2018	
Renoverat samtliga hissar	2018	
Bytt stuprör	2018	Två st. på fasaden mot Regementsgatan.
Puts och målning av sockel	2019	
Målning av trapphus	2019	Regementsgatan 98 A & C
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	

Huskropp utvändigt 271 663

Föreningen har under året utfört underhåll i form av måleriarbete i trappuppgång och putsning av fasad för totalt ca 272 tkr.

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning och rensning av kanaler	2020	85

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Dahlman	Ordförande	2021
Eline Ejlertsson	Sekreterare	2020
Ulla Örnåge	Ledamot	2021
Fritz Strandberg	Ledamot	2020
Hanna Ånell	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Nilsson	Suppleant	2021
Jessica Sundberg	Suppleant	2020
Henrik Schön	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Pålsson	Föreningsrevisor	2020
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Lindskog		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Magnusson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har beslut tagits på ordinarie stämma och extra stämma att bli medlem i Riksbyggens Intresseförening Södra & Mellersta Skåne.

Via Intresseföreningen äger föreningen andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Genom Intresseföreningen kan medlemmarna utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning av Riksbyggens resultat. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 618 kr/m²/år.

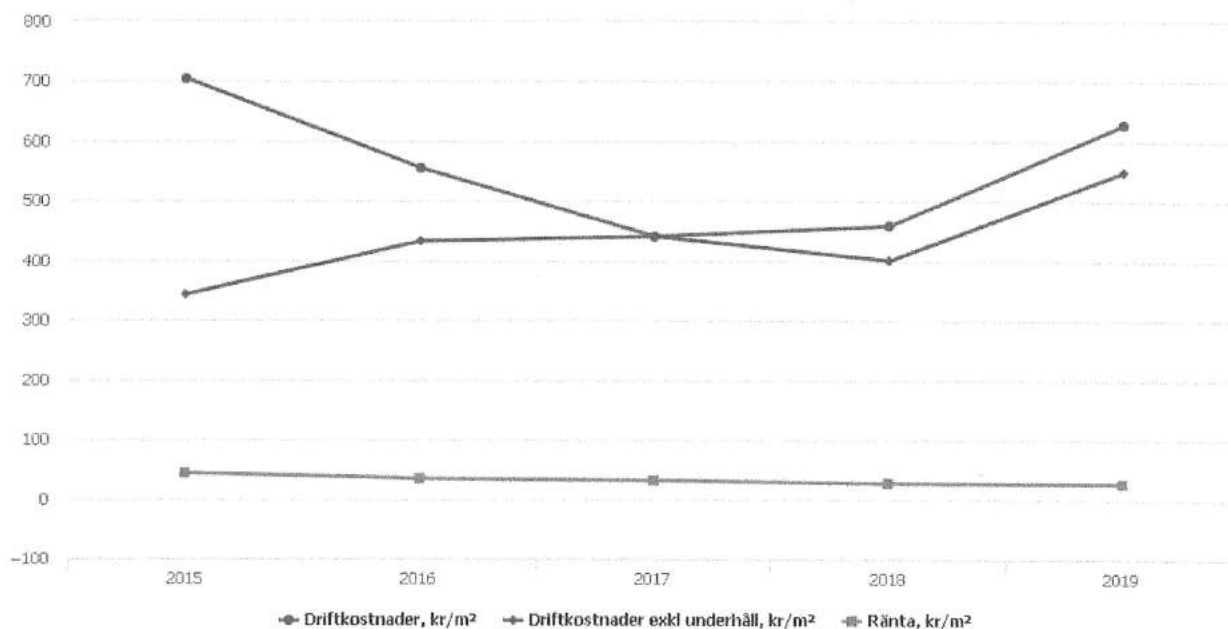
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Följande energiaktiviteter 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 få en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. ✓


Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 733	2 573	2 473	2 420	2 367
Resultat efter finansiella poster	-168	209	148	-320	-822
Årets resultat	-168	209	148	-320	-822
Resultat exklusive avskrivningar	232	653	592	141	-445
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-219	345	292	-159	-713
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	131	89	87	87	78
Balansomslutning	14 856	15 550	15 447	15 511	6 387
Soliditet %	55	54	53	51	0
Likviditet %	168	171	163	127	139
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	618	572	543	529	514
Bränsletillägg, kr/m ²	146	146	146	146	146
Driftkostnader, kr/m ²	628	459	441	555	704
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	549	401	441	433	343
Ränta, kr/m ²	26	27	31	34	43
Underhållsfond, kr/m ²	171	119	87	0	0
Lån, kr/m ²	1 792	1 885	1 978	2 054	2 158



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 200	10 918 912	408 954	-3 247 608	209 110
Disposition enl. årsstämmobeslut				209 110	-209 110
Reservering underhållsfond			451 000	-451 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-271 663	271 663	
Överföring från uppskrivningsfonden		-113 699		113 699	
Årets resultat					-168 373
Vid årets slut	51 200	10 805 213	588 291	-3 104 136	-168 373

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 924 799
Årets resultat	-168 373
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-451 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	271 663
Summa	-3 272 509

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 272 509**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 733 121	2 573 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 720	30 564
Summa rörelseintäkter		2 759 841	2 603 824
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 163 740	-1 581 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 917	-185 681
Personalkostnader	Not 6	-89 371	-93 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-400 383	-443 628
Summa rörelsekostnader		-2 842 411	-2 304 115
Rörelseresultat		-82 570	299 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 322	2 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-88 125	-93 008
Summa finansiella poster		-85 803	-90 598
Resultat efter finansiella poster		-168 373	209 110
Årets resultat		-168 373	209 110

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 376 876	13 777 259
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 376 876	13 777 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 12	90 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	0
Summa anläggningstillgångar		13 466 876	13 777 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	549	4 943
Övriga fordringar	Not 14	13 864	14 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	346 815	344 158
Summa kortfristiga fordringar		361 228	363 947
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 028 068	1 408 822
Summa kassa och bank		1 028 068	1 408 822
Summa omsättningstillgångar		1 389 296	1 772 769
Summa tillgångar		14 856 172	15 550 028

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 200	51 200
Uppskrivningsfond		10 805 213	10 918 912
Fond för yttre underhåll		588 291	408 954
Summa bundet eget kapital		11 444 704	11 379 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 104 136	-3 247 608
Årets resultat		-168 373	209 110
Summa fritt eget kapital		-3 272 509	-3 038 498
Summa eget kapital		8 172 195	8 340 568
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 855 603	6 174 895
Summa långfristiga skulder		5 855 603	6 174 895
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	319 292	319 292
Leverantörsskulder	Not 18	86 305	327 656
Skatteskulder	Not 19	1 418	0
Övriga skulder	Not 20	5 249	5 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	416 110	382 453
Summa kortfristiga skulder		828 374	1 034 565
Summa eget kapital och skulder		14 856 172	15 550 028

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-168 373	209 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	400 383	443 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	232 010	652 738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 719	-259 045
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-206 191	213 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 538	607 287
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-90 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-319 292	-319 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-319 292	-319 292
Årets kassaflöde	-380 754	287 995
Likvidamedel vid årets början	1 408 822	1 120 827
Likvidamedel vid årets slut	1 028 068	1 408 822

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. Räkna 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
	Linjär	
Uppskrivning byggnad	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Terrasstak	Linjär	40
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Relining	Linjär	25
Cykelförråd och miljöhus	Linjär	10
Övriga standardförbättringar	Linjär	25
Gemensam el	Linjär	10
Cykelskjul	Linjär	15
Porttelefon	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 122 620	1 965 288
Hyror, övriga	7 560	7 560
Bränsleavgifter, bostäder	502 116	502 116
Elavgifter	100 825	98 296
Summa nettoomsättning	2 733 121	2 573 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	1 418	0
Övriga ersättningar	11 376	16 884
Fakturerade kostnader	1 500	360
Övriga rörelseintäkter	12 426	13 319
Summa övriga rörelseintäkter	26 720	30 564

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-271 663	-198 739
Reparationer	-69 176	-61 636
Fastighetsavgift	-82 620	-80 220
Tomträttsavgäld	-515 100	-3 062
Försäkringspremier	-38 828	-33 879
Kabel- och digital-TV	-34 783	-34 076
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 614
Serviceavtal	-7 950	0
Obligatoriska besiktningar	-13 114	-8 710
Snö- och halkbekämpning	-20 220	-22 688
Förbrukningsinventarier	-2 976	-1 991
Vatten	-123 783	-116 183
Fastighetsel	-182 843	-173 039
Uppvärmning	-426 007	-468 251
Sophantering och återvinning	-47 344	-50 712
Förvaltningsarvode drift	-327 332	-322 689
Summa driftkostnader	-2 163 740	-1 581 487

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-131 724	-127 912
Lokalkostnader	-1 400	0
IT-kostnader	-4 800	-4 728
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 998	-9 938
Kreditupplysningar	-2 509	-304
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 454	-14 070
Representation	-5 823	-3 157
Telefon och porto	-1 184	-772
Medlems- och föreningsavgifter	0	-451
Bankkostnader	-2 750	-2 750
Övriga externa kostnader	-525	-2 850
Summa övriga externa kostnader	-188 917	-185 681

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvodet	-69 750	-68 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-16 621	-22 068
Summa personalkostnader	-89 371	-93 318

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Uppskrivning	-113 699	-113 696
Avskrivningar tillkommande utgifter	-286 685	-329 932
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-400 383	-443 628

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	73	25
Övriga ränteintäkter	2 249	2 385
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 322	2 410

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-88 125	-93 008
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-88 125	-93 008

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	552 376	552 376
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	7 748 975	7 748 975
	8 649 140	8 649 140
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 649 140	8 649 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-552 376	-552 376
Standardförbättringar	-5 238 417	-4 908 485
	-5 790 793	-5 460 861
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-286 685	-329 932
	-286 685	-329 932
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 077 478	-5 790 793
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	11 500 000	11 500 000
Ingående avskrivningar	-581 088	-467 392
Årets avskrivning uppskrivning	-113 699	-113 696
	10 805 213	10 918 912
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 376 876	13 777 259
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	2 223 873	2 510 558
Uppskrivning	10 805 213	10 918 912
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 000 000	54 000 000
Totalt taxeringsvärde	66 000 000	54 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

2019-12-31 **2018-12-31**

Vid årets början

Maskiner	186 187	186 187
	186 187	186 187
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 187	186 187

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner	-186 187	-186 187
	-186 187	-186 187

Årets avskrivningar

Maskiner	0	0
	0	0

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner	-186 187	-186 187
	-186 187	-186 187

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Varav

Maskiner	0	0
----------	---	---

Not 12 Ägarintresse i övriga företag

2019-12-31 **2018-12-31**

Andelar i Riksbyggens ekonomisk förening	90 000	0
	90 000	0
Summa ägarintresse i övriga företag	90 000	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

2019-12-31 **2018-12-31**

Avgifts- och hyresfordringar	549	4 943
	549	4 943
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	549	4 943

Not 14 Övriga fordringar

2019-12-31 **2018-12-31**

Skattefordringar	0	982
Skattekonto	13 864	13 864
	13 864	14 846
Summa övriga fordringar	13 864	14 846

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen intäkt debiterade elavgifter	34 993	33 601
Förutbetalda försäkringspremier	39 790	38 828
Förutbetalda driftkostnader	5 685	4 525
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 797	9 654
Förutbetald tomträttsavgäld	257 550	257 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	346 815	344 158

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 746	3 293
Bankmedel	689 538	687 289
Transaktionskonto	335 784	718 240
Summa kassa och bank	1 028 068	1 408 822

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 174 895	6 494 187
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-319 292	-319 292
Långfristig skuld vid årets slut	5 855 603	6 174 895

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Arets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,20%	2020-01-28	411 875	0	50 000	361 875
SEB	1,76%	2020-09-28	805 000	0	60 000	745 000
SEB	1,57%	2021-07-28	1 050 000	0	80 000	970 000
SEB	1,45%	2022-09-28	1 101 650	0	36 000	1 065 650
SEB	1,46%	2022-10-28	1 112 500	0	50 000	1 062 500
SEB	1,10%	2023-04-28	2 013 162	0	43 292	1 969 870
Summa			6 494 187	0	319 292	6 174 895

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 319 292 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 319 292 kr årligen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	86 305	327 656
Summa leverantörsskulder	86 305	327 656

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	1 418	0
Summa skatteskulder	1 418	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	5 249	136
Skulder arvode	0	3 528
Avräkning hyror och avgifter	0	1 500
Summa övriga skulder	5 249	5 164

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 157	22 387
Upplupna räntekostnader	473	498
Upplupna elkostnader	16 570	32 357
Upplupna värmekostnader	67 021	66 758
Upplupna revisionsarvoden	24 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	73 918	69 168
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	26 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 971	143 941
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 110	382 453

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 622 000	7 622 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I och med medlemskapet i Riksbyggens Intresseförening Södra & Mellersta Skåne är föreningen i processen av ett namnbyte till Riksbyggen Brf Malmöhus nr 1.

I övrigt har sedan räkenskapsårets utgång inga andra händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2/3 2020

Ort och datum

Ulla Dahlman

Ulla Dahlman
Ordförande

Ulla Örnåge

Ulla Örnåge

Eline Ejlertsson

Eline Ejlertsson

Fritz Strandberg

Fritz Strandberg

Hanna Anell

Hanna Anell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020- 03-02

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Birgitta Pålsson

Birgitta Pålsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 1
Org.nr. 746000-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 1 för år 2019. 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 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisornns ansvar* samt *Föreningsrevisornns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Den auktoriserade revisornns ansvar


Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 1 för år 2019 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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


Revisorers 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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 2/3 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Birgitta Pålsson
Föreningsrevisor

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättsstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättsstillägget 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 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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

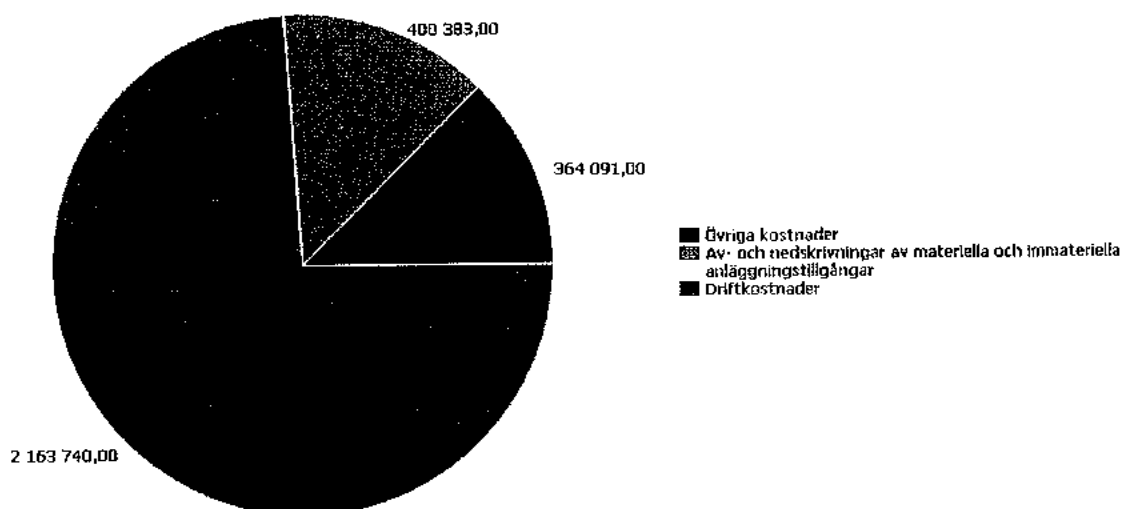
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

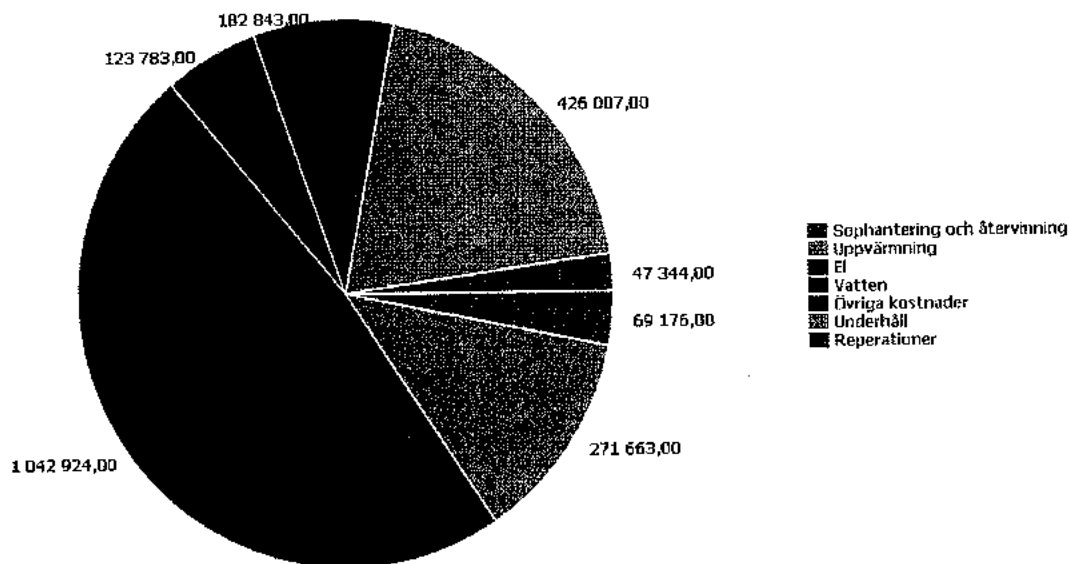
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 163 740	1 581 487
Övriga externa kostnader	188 917	185 681
Personalkostnader	89 371	93 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	400 383	443 628
Finansiella poster	85 803	90 598
Summa kostnader	2 928 214	2 394 713



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	192 933	200 125
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	15 991	19 957
Trädgårdsskötsel extra debiterat	16 213	1 530
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 614
Serviceavtal	7 950	0
Inre skötsel/städ, grund	102 195	101 077
Hissbesiktning	13 114	8 710
Snö- och halkbekämpning	20 220	22 688
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2 812	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	1 394
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	3 211
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	22 767	9 388
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	563	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	8 715	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2 000	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	27 341	30 983
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	2 193	16 660
Vattenskador	2 785	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	53 850
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	144 889
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	271 663	0
Fastighetsel	182 843	173 039
Uppvärmning	426 007	468 251
Vatten	123 783	116 183
Sophämtning	41 528	40 738
Extra sophämtning	0	4 188
Hyra container	5 816	5 786
Fastighetsförsäkring	38 828	33 879
Tomträttsavgälder	515 100	3 062
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	34 783	34 076
Fastighetsskatt	82 620	80 220
Förbrukningsmaterial	2 976	1 991
Summa driftkostnader	2 163 740	1 581 487



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	3 434 kr/kvm	3 434 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	10
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	53	50
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	24	23
Förbrukningsmaterial	1	1
Hissbesiktning	4	3
Hyra container	2	2
Inre skötsel/städ, grund	30	29
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	1
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	8	9
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	3	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1	5
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	7	3
Serviceavtal	2	0
Snö- och halkbekämpning	6	7
Sophämtning	12	12
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Tomträttsavgälder	150	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	5	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	42
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	79	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	16
Uppvärmning	124	136
Vatten	36	34
Vattenskador	1	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	5	6
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	56	58
Summa driftkostnader	630,09	460,54

BRF Malmöhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Malmöhus nr 1 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

