

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Malmöhus nr 1
Org nr: 746000-8142



Dagordning för ordinarie föreningsstämma

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- F. Val av rösträknare
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I. Framläggande av revisorernas berättelse
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K. Beslut om resultatdisposition
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N. Fråga om arvode åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- O. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Malmöhus nr 1
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 bättre än föregående år främst p.g.a. ökade intäkter i form av högre årsavgifter och lägre underhållskostnader och taxebundna kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år framför allt beroende på lägre kostnader för fastighetsskötsel, underhåll samt taxebundna kostnader. Reparationskostnaderna har ökat. Räntekostnaderna ligger kvar på ungefär samma nivå som föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 180%.


I resultatet ingår avskrivningar med 288 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 434 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
Total lokalarea	11 m ²

Årets taxeringsvärde	66 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 000 000 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 (avtalet avslutat under 2021, nu AB Christian Bergh)
Trappstäd	Kirrat Förvaltnings AB (avtalet avslutat under 2021)
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 142 tkr och planerat underhåll för 147 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 februari 2020.

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 Regementsg. 98 A & C	2019-2020	
Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp	
Gemensamma utrymmen	146 860	

Föreningen har under året utfört underhåll i form av måleriarbete i trappuppgång och inköp av tvättutrustning.

Planerat underhåll	År
OVK-besiktning och rensning av kanaler	2021

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	2021
Ulla Örnåge	Ledamot	2021
Fritz Strandberg	Ledamot	2022
Jessica Sundberg	Ledamot	2022
Hanna Ånell	Ledamot	2022
Cipi Jugovic	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Henrik Nilsson	Suppleant 2021
Henrik Schön	Suppleant 2021
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Mark Dadashvand	Föreningsrevisor	2021

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Stefan Radow	2021

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Jenny Magnusson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.


Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 637 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

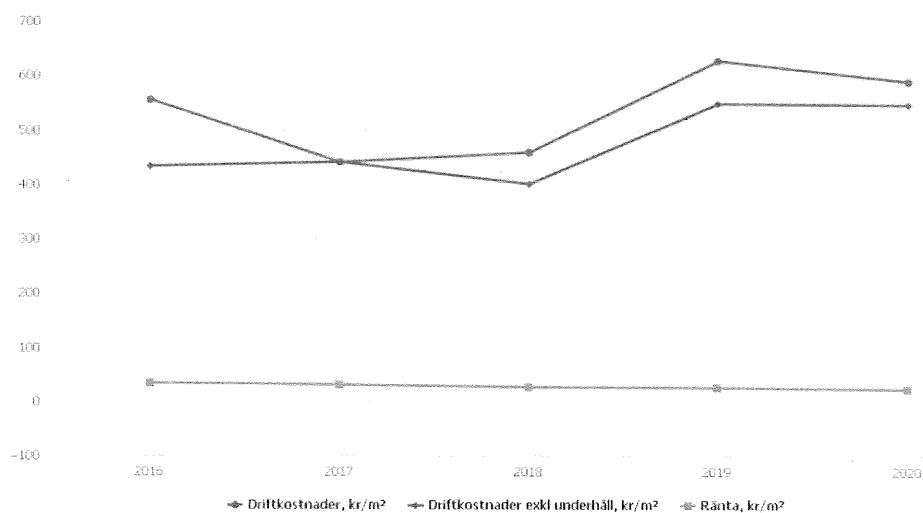
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Ordinarie föreningsstämma höll föreningen utomhus i trädgården och kommer så göra även nästa år.

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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 795	2 733	2 573	2 473	2 420
Resultat efter finansiella poster	146	-168	209	148	-320
Årets resultat	146	-168	209	148	-320
Resultat exklusive avskrivningar	434	232	653	592	141
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-219	-219	345	292	-159
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	190	131	89	87	87
Balansomslutning	14 698	14 856	15 550	15 447	15 511
Soliditet %	57	55	54	53	51
Likviditet %	180	168	171	163	127
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	637	618	572	543	529
Driftkostnader, kr/m ²	590	628	459	441	555
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	547	549	401	441	433
Ränta, kr/m ²	23	26	27	31	34
Underhållsfond, kr/m ²	318	171	119	87	0
Lån, kr/m ²	1 700	1 792	1 885	1 978	2 054



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	10 805 213	588 291	-3 104 136	-168 373
Disposition enl. årsstämmobeslut				-168 373	168 373
Reservering underhållsfond			653 000	-653 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-146 860	146 860	
Överföring från uppskrivningsfonden		-113 699		113 699	
Årets resultat					146 375
Vid årets slut	51 200	10 691 514	1 094 431	-3 664 950	146 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 158 811
Årets resultat	146 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-653 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 860
Summa	-3 518 575

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 518 575

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 795 471	2 733 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 675	26 720
Summa rörelseintäkter		2 827 146	2 759 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 032 953	-2 163 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 579	-188 917
Personalkostnader	Not 6	-83 384	-89 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 976	-400 383
Summa rörelsekostnader		-2 598 892	-2 842 411
Rörelseresultat		228 255	-82 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 155	2 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-84 034	-88 125
Summa finansiella poster		-81 880	-85 803
Resultat efter finansiella poster		146 375	-168 373
Årets resultat		146 375	-168 373

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 088 900	13 376 876
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 088 900	13 376 876
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		13 178 900	13 466 876
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 005	549
Övriga fordringar	Not 14	15 440	13 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	381 051	346 815
Summa kortfristiga fordringar		402 496	361 228
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 116 687	1 028 068
Summa kassa och bank		1 116 687	1 028 068
Summa omsättningstillgångar		1 517 607	1 389 296
Summa tillgångar		14 698 083	14 856 172

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	51 200	51 200	
Uppskrivningsfond	10 691 515	10 805 213	
Fond för yttre underhåll	1 094 431	588 291	
Summa bundet eget kapital	11 837 145	11 444 704	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 664 950	-3 104 136	
Årets resultat	146 375	-168 373	
Summa fritt eget kapital	-3 518 575	-3 272 509	
Summa eget kapital	8 318 570	8 172 195	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 686 311	5 855 603
Summa långfristiga skulder		4 686 311	5 855 603
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 169 292	319 292
Leverantörsskulder	Not 18	88 413	86 305
Skatteskulder	Not 19	4 538	1 418
Övriga skulder	Not 20	475	5 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	430 484	416 110
Summa kortfristiga skulder		1 693 202	828 374
Summa eget kapital och skulder	14 698 083	14 856 172	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	146 375	-168 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	287 976	400 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	434 351	232 010
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-41 268	2 719
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	14 828	-206 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 911	28 538
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-90 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-90 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-319 292	-319 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-319 292	-319 292
Årets kassaflöde	88 619	-380 754
Likvidamedel vid årets början	1 028 068	1 408 822
Likvidamedel vid årets slut	1 116 687	1 028 068
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
	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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 188 903	2 122 620
Hyror, övriga	7 560	7 560
Bränsleavgifter, bostäder	502 789	502 116
Elavgifter	96 219	100 825
Summa nettoomsättning	2 795 471	2 733 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	3 562	1 418
Övriga ersättningar	15 179	11 376
Fakturerade kostnader	1 440	1 500
Övriga rörelseintäkter	11 494	12 426
Summa övriga rörelseintäkter	31 675	26 720

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-146 860	-271 663
Reparationer	-142 170	-69 176
Fastighetsavgift	-85 740	-82 620
Tomträttsavgäld	-515 100	-515 100
Försäkringspremier	-39 790	-38 828
Kabel- och digital-TV	-35 256	-34 783
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 687	0
Serviceavtal	0	-7 950
Obligatoriska besiktningar	-19 573	-13 114
Snö- och halkbekämpning	0	-20 220
Förbrukningsinventarier	-4 210	-2 976
Vatten	-134 116	-123 783
Fastighetsel	-164 901	-182 843
Uppvärmning	-403 884	-426 007
Sophantering och återvinning	-49 946	-47 344
Förvaltningsarvode drift	-272 720	-327 332
Summa driftskostnader	-2 032 953	-2 163 740

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-134 956	-131 724
Lokalkostnader	-500	-1 400
IT-kostnader	-2 880	-4 800
Arvode, yrkesrevisor	-20 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 727	-5 998
Kreditupplysningar	-1 993	-2 509
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 376	-13 454
Representation	-216	-5 823
Telefon och porto	-888	-1 184
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	0
Bankkostnader	-2 700	-2 750
Övriga externa kostnader	-3 763	-525
Summa övriga externa kostnader	-194 579	-188 917

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 198	-69 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-14 186	-16 621
Summa personalkostnader	-83 384	-89 371

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Uppskrivning byggnad	-113 699	-113 699
Avskrivningar standardförbättringar	-174 278	-286 685
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-287 976	-400 383

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 972	2 249
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	183	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 155	2 322

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-80 947	-88 125
Övriga finansiella kostnader	-3 087	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-84 034	-88 125

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-552 376	-552 376
Standardförbättringar	-5 525 102	-5 238 417
	-6 077 478	-5 790 793
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-174 278	-286 685
	-174 278	-286 685
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 251 756	-6 077 478
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar byggnad	11 500 000	11 500 000
Ingående avskrivningar byggnad	-694 787	-581 088
Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-113 699	-113 699
	10 691 514	10 805 213
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 088 900	13 376 876
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	347 789	347 789
Standardförbättringar	2 049 596	2 223 873
Uppskrivning byggnad	10 691 515	10 805 213
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
Totalt taxeringsvärde	66 000 000	66 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
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
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-186 187	-186 187
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Ägarintresse i övriga företag

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggens ekonomisk förening	90 000	90 000
Summa ägarintresse i övriga företag	90 000	90 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	468	549
Kundfordringar	5 537	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 005	549

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 864	13 864
Momsfordran	1 576	0
Summa övriga fordringar	15 440	13 864

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt debiterade elavgifter	33 103	34 993
Förutbetalda försäkringspremier	45 510	39 790
Förutbetalda driftkostnader	0	5 685
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 762	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 871	8 797
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	960	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296	0
Förutbetald tomträtsavgäld	257 550	257 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 051	346 815

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	598	2 746
Bankmedel	691 510	689 538
Transaktionskonto	424 579	335 784
Summa kassa och bank	1 116 687	1 028 068

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 855 603	6 174 895
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 169 292	-319 292
Långfristig skuld vid årets slut	4 686 311	5 855 603

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,10%	2020-06-17	361 875	-324 375	37 500	0
SEB	1,10%	2020-09-28	745 000	-700 000	45 000	0
SEB	1,57%	2021-07-28	970 000	0	80 000	890 000
SEB	1,45%	2022-09-28	1 065 650	0	36 000	1 029 650
SEB	1,46%	2022-10-28	1 062 500	0	50 000	1 012 500
SEB	1,10%	2023-04-28	1 969 870	0	43 292	1 926 578
SEB	0,81%	2025-09-28	0	1 024 375	27 500	996 875
Summa			6 174 895	0	319 292	5 855 603

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla ett lån på 890 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad faktisk amortering nästa år är 319 292 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	88 413	86 305
Summa leverantörsskulder	88 413	86 305

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	4 538	1 418
Summa skatteskulder	4 538	1 418

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	475	5 249
Summa övriga skulder	475	5 249

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 454	24 157
Upplupna räntekostnader	405	473
Upplupna elkostnader	16 967	16 570
Upplupna värmekostnader	66 815	67 021
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	75 118	73 918
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	222 725	209 971
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 484	416 110

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 622 000	7 622 000

Not Eventualförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 5/4 2021
 Ort och datum

Ulla Dahlman
 Ulla Dahlman
 Ordförande

Eline Ejlertsson
 Eline Ejlertsson

Ulla Örnåge
 Ulla Örnåge

Fritz Strandberg
 Fritz Strandberg

Jessica Sundberg
 Jessica Sundberg

Hanna Anell
 Hanna Anell

Cipi Jugovic
 Cipi Jugovic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021-04-20

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
 Magnus Haak
 Auktoriserad revisor FAR

Mark Dadashvand
 Mark Dadashvand
 Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1
Org.nr. 746000-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 för år 2020. 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 2020 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 revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns 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 revisorns ansvar


Jag har utfört 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. 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 1 för år 2020 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 *Revisorns 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.

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, 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 20/4 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Mark Dadashvand
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

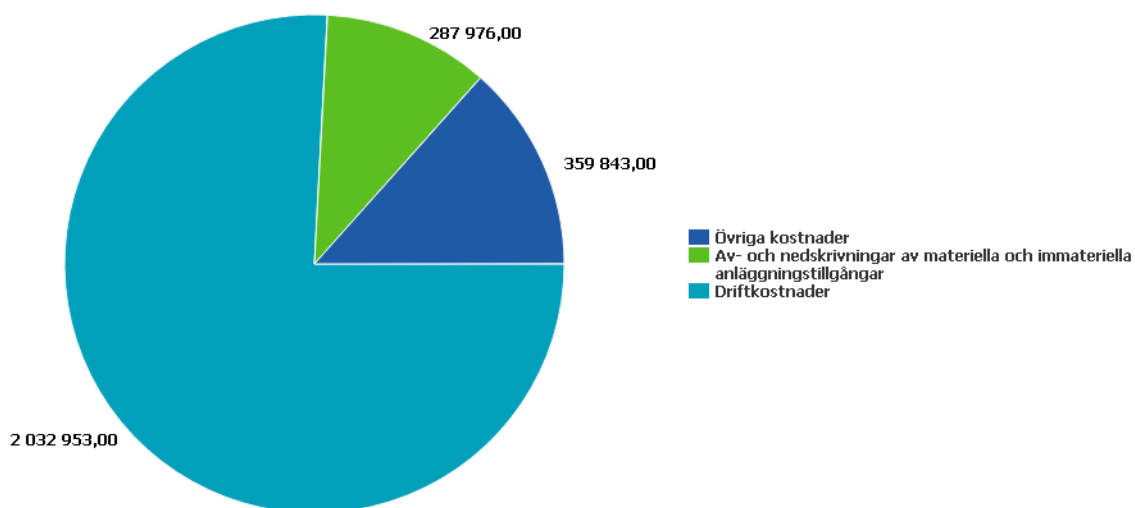
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

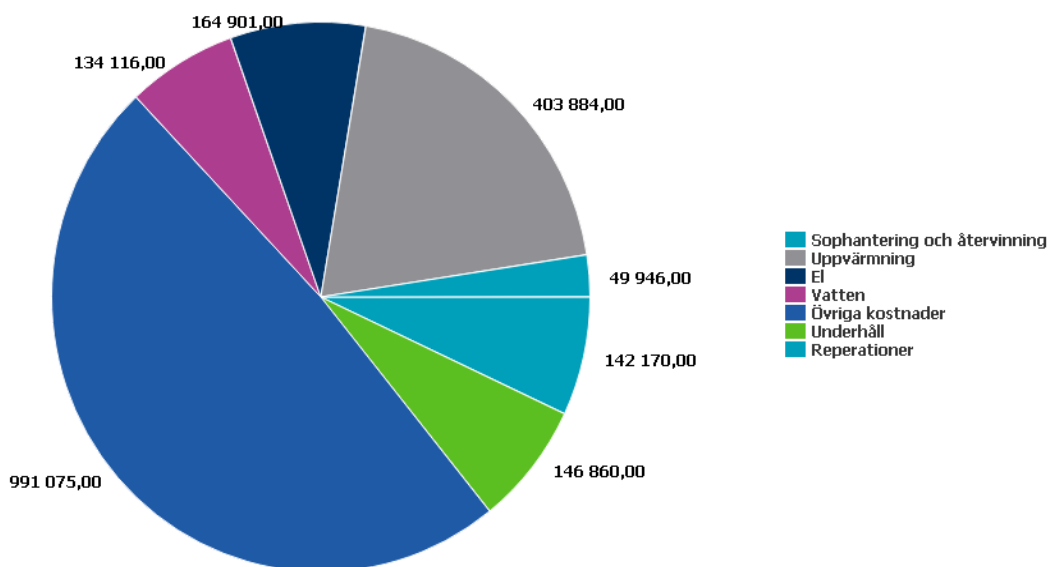
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 032 953	2 163 740
Övriga externa kostnader	194 579	188 917
Personalkostnader	83 384	89 371
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	287 976	400 383
Finansiella poster	81 880	85 803
Summa kostnader	2 680 771	2 928 214



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	177 503	192 933
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	15 991
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 625	16 213
Systematiskt brandskyddsarbete	18 687	0
Serviceavtal	0	7 950
Inre skötsel/städ grund	93 593	102 195
Hissbesiktning	19 573	13 114
Snö- och halkbekämpning	0	20 220
Rep bostäder utg för köpta tj	6 018	2 812
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 845	0
Rep installationer utg för köpta tj	37 723	22 767
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 902	563
Rep install utg för köpta tj Värme	11 045	8 715
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2 000
Rep install utg för köpta tj Hissar	76 074	27 341
Rep huskropp utg för köpta tj	1 438	2 193
Övriga Reparationer	1 125	0
Vattenskador	0	2 785
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	50 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	96 860	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	271 663
Fastighetsel	164 901	182 843
Uppvärmning	403 884	426 007
Vatten	134 116	123 783
Sophämtning	39 418	41 528
Extra sophämtning	4 500	0
Hyra container	6 028	5 816
Fastighetsförsäkring	39 790	38 828
Tomträttsavgälder	515 100	515 100
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	35 256	34 783
Fastighetsskatt	85 740	82 620
Förbrukningsinventarier	3 903	0
Förbrukningsmaterial	307	2 976
Summa driftkostnader	2 032 953	2 163 740



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	3 434 kr/kvm	3 434 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	10
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	48	53
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	25	24
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Hissbesiktning	6	4
Hyra container	2	2
Inre skötsel/städ grund	27	30
Rep bostäder utg för köpta tj	2	1
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	22	8
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	3	3
Rep installationer utg för köpta tj	11	7
Serviceavtal	0	2
Snö- och halkbekämpning	0	6
Sophämtning	11	12
Systematiskt brandskyddsarbete	5	0
Tomträttsavgälder	150	150
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	5
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	28	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	79
Uppvärmning	118	124
Vatten	39	36
Vattenskador	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	5
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	52	56
Summa driftkostnader	592,01	630,09

RB 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, fastighetservice 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

