

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Malmöhus 10  
Org nr: 746000-8308





---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Versamhetsberättelse	
Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter.....	11
Revisionsberättelse	

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Verksamhetsåret 2019/2020

Ett på många sätt märkligt verksamhetsår ligger bakom oss. Den ännu pågående Corona-pandemin har omformat samhället på ett sätt som vi inte trodde var möjligt. Påverkan på individer och verksamheter har varit långtgående och stor osäkerhet råder fortsatt kring hur pandemin kommer utvecklas under överskådlig tid. Trots det måste livet gå vidare, så även för föreningen och medlemmarna i BRF Malmöhus 10.

Under året har föreningen sedvanligt genomfört ett antal planerade underhållsarbeten samt löpande tagit hand om reparationsbehov som uppkommit.

Arbetet med relining av föreningens avloppsstammar är till stor del avslutad.

Den 1 april höjdes bredbandshastigheten till 250Mbit/sekund för samtliga medlemmar i föreningen. Den nya hastigheten gäller såväl nedladdning som uppladdning.

Under hösten påbörjades obligatorisk ventilationskontroll, så kallad OVK, i lägenheterna i låghusen. Arbetet är i sin slutfas och beräknas vara klart inom det snaraste.

Ordinarie årsstämma hölls den 21 november 2019. Inga inkomna motioner fanns att behandla. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

**Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus 10**

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 10 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 446% till 493%.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -15 004 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 337 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Scheelegatan, Klubbegatan, Sköldgatan, Sallerupsvägen samt Fylkinggatan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 1 097 894 kr. ---Har föreningen ingen tomträtt skall förslagstexten raderas---

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
33	147	118	33	6	0	337

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	15	12	167

Total tomtarea	29 792 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	21 592 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	21 592 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	1 493 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 493 m <sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	272 916 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	272 916 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
------------	--------------------	--------

Intäkter från lokalyror utgör ca 2,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 516 tkr och planerat underhåll för 19 766 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 omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast den 3 februari 2020 och visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 4 992 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 646 tkr.

↑

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönsterbyte	1993/1994	
Byte av kall/varmvattenledningar	1997/1998	
Fasadputsning	2014-2015	
Ventilation	2014/2015	
Gemensamma utrymmen	2016/2017	
Installationer	2016/2017	
Huskropp utvändigt	2016/2017	
Fönster	2016/2017	
Gemensamma utrymmen	2016/2017	
Installationer	2017/2018	
Markytor	2017/2018	
Relining	2018/2019	
Gemensamma utrymmen och markytor	2018/2019	

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	225 000
Relining	19 433 554
Huskropp utvändigt	56 222
Markytor	51 293

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Balkongrenovering	2021	

4



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Mårtensson	Ordförande	2020
Anita Ericsson	Vice ordförande	2020
Allan Dajotoj	Sekreterare	2021
Anne-Marie Carlström	Ledamot	2021
Kjell Isberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Claes-Göran Pettersson	Suppleant	2021
Christina Gottfries	Suppleant	2020
Rickard Kreutz	Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stig Nordström	Förtroendevald revisor 2020
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor 2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sven Malmros	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stig Nordström	2020
Sven Malmros	2020

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 412 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 412 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-10-01 då den i samband med budgetbeslutet höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 585 kr/m<sup>2</sup>/år.

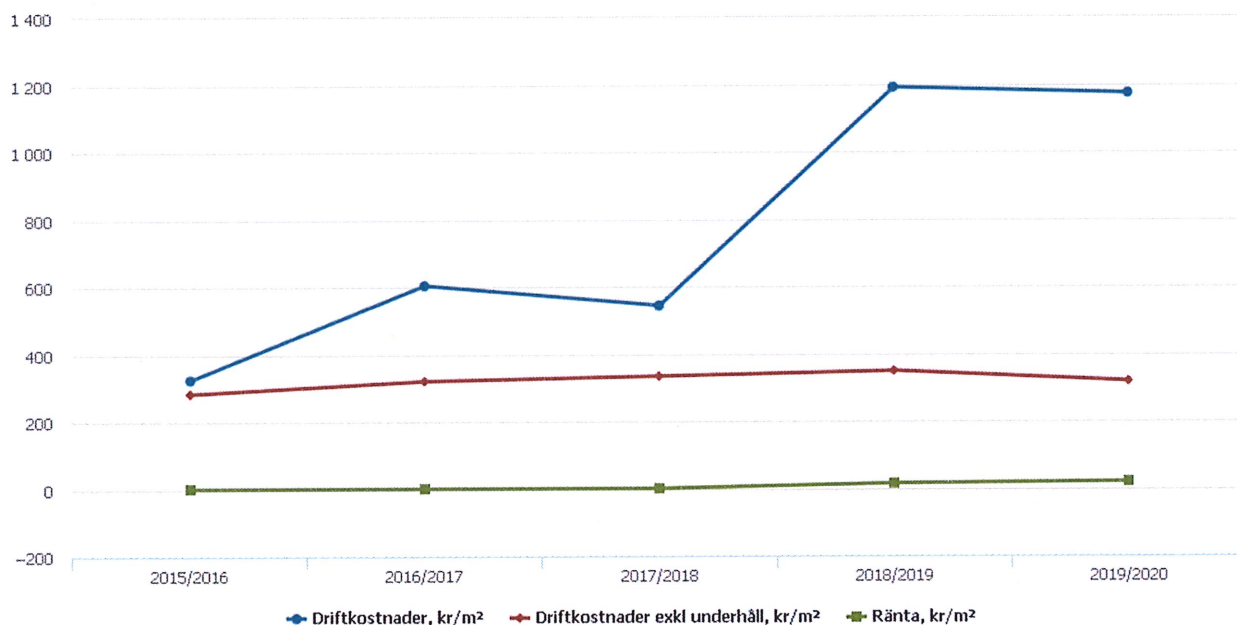
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter.

9

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	15 939	15 514	13 954	13 885	13 680
Resultat efter finansiella poster	-15 371	-15 734	-2 244	-3 849	1 596
Årets resultat	-15 371	-15 734	-2 244	-3 849	1 596
Resultat exklusive avskrivningar	-15 004	-15 368	-1 708	-3 313	2 132
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	201	218	257	188	88
Balansomslutning	25 965	22 527	13 778	17 075	18 843
Soliditet %	0	-28	69	69	83
Likviditet %	493	446	294	305	707
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	585	568	497	494	485
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	125	125	125	125	124
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 174	1 191	544	604	324
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	318	349	334	320	283
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	20	15	1	1	1
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	449	449	449	403	499
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 919	1 095	42	47	54



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

4

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	948 049	1 564 961	0	10 368 907	-3 383 533	-15 734 429
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-15 734 429	15 734 429
Reservering underhållsfond				4 646 000	-4 646 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 646 000	4 646 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-15 370 515
<b>Vid årets slut</b>	<b>948 049</b>	<b>1 564 961</b>	<b>0</b>	<b>10 368 907</b>	<b>-19 117 962</b>	<b>-15 370 515</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 117 962
Årets resultat	-15 370 515
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 646 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 646 000
<b>Summa</b>	<b>-34 488 477</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 34 488 477</b>

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

5

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 939 336	15 514 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	770 964	347 243
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 710 300</b>	<b>15 861 307</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-27 096 892	-27 485 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 468 916	-3 084 354
Personalkostnader	Not 6	-319 834	-328 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-366 753	-366 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-31 252 395</b>	<b>-31 264 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 542 095</b>	<b>-15 403 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	48 528
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 098	10 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-837 518	-390 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-828 420</b>	<b>-331 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 370 515</b>	<b>-15 734 429</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 370 515</b>	<b>-15 734 429</b>

✓

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	2 378 938	2 745 692
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 378 938</b>	<b>2 745 692</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	505 500	505 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>505 500</b>	<b>505 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 884 438</b>	<b>3 251 192</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	27 017	45 877
Övriga fordringar	Not 15	56 462	74 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	371 500	730 403
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>454 979</b>	<b>850 447</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	22 625 630	18 425 149
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>22 625 630</b>	<b>18 425 149</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 080 610</b>	<b>19 275 595</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 965 048</b>	<b>22 526 787</b>

9

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 513 010	2 513 010	
Fond för yttre underhåll	10 368 907	10 368 907	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 881 917</b>	<b>12 881 917</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-19 117 962	-3 383 533	
Årets resultat	-15 370 515	-15 734 429	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-34 488 477</b>	<b>-19 117 962</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-21 606 560</b>	<b>-6 236 045</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	42 887 487	24 443 739
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 887 487</b>	<b>24 443 739</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 411 252	831 252
Leverantörsskulder	Not 19	1 921 345	1 854 801
Övriga skulder	Not 20	7 869	7 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 343 655	1 625 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 684 121</b>	<b>4 319 093</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 965 048</b>	<b>22 526 787</b>

7

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-15 370 515	-15 734 429
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	366 753	366 753
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-15 003 762</b>	<b>-15 367 676</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	395 467	628 690
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-214 972	241 878
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-14 823 266</b>	<b>-14 497 107</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	19 023 748	24 298 435
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>19 023 748</b>	<b>24 298 435</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 200 482</b>	<b>9 801 328</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>18 425 148</b>	<b>8 623 820</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>22 625 630</b>	<b>18 425 149</b>
<b>Upplýsning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

4

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Förbättring utemiljö	Linjär	21

Föreningen hyr marken av kommunen.





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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 624 516	12 259 011
Hyror, lokaler	433 104	428 132
Hyror, garage	54 000	54 000
Hyror, p-platser	179 020	125 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 980	-37 980
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 500	-4 875
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 960	-2 460
Bränsleavgifter, bostäder	2 693 136	2 693 136
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 939 336</b>	<b>15 514 064</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	69 049	64 486
Fakturerade kostnader	7 860	10 450
Övriga rörelseintäkter (varav 498 000 kr från RB, UH bidrag relining.)	683 104	202 251
Försäkringsersättningar	10 951	70 056
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>770 964</b>	<b>347 243</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-19 766 069	-19 433 689
Reparationer	-612 990	-643 516
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-510 733	-493 029
Tomträttsavgäld	-1 097 895	-1 097 954
Försäkringspremier	-354 741	-250 106
Kabel- och digital-TV	-774 498	-815 264
Återbäring från Riksbyggen	0	30 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 844	-12 693
Serviceavtal	-61 276	-225 889
Obligatoriska besiktningar	-65 183	-10 330
Bevakningskostnader	-7 203	-11 098
Snö- och halkbekämpning	-8 438	-14 412
Drift och förbrukning, övrigt	0	-40 958
Förbrukningsinventarier	-115 766	-112 087
Fordons- och maskinkostnader	-16 499	-12 374
Vatten	-690 079	-754 984
Fastighetsel	-447 875	-561 338
Uppvärmning	-2 254 438	-2 586 193
Sophantering och återvinning	-307 366	-431 394
Förvaltningsarvode drift	0	-8 061
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-27 096 892</b>	<b>-27 485 070</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-3 281 329	-2 968 776
Arvode, yrkesrevisorer	-32 000	16 625
Övriga förvaltningskostnader	-41 858	-15 902
Kreditupplysningar	-9 000	-14 138
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-78 327	-60 920
Representation	0	-4 110
Kontorsmateriel	-2 680	-17 535
Tidskrifter och facklitteratur	0	-17
Medlems- och föreningsavgifter	-14 154	-14 154
Konsultarvoden	-4 737	-1 250
Bankkostnader	-10	-1 900
Övriga externa kostnader	-4 822	-2 277
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 468 916</b>	<b>-3 084 354</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Styrelsearvoden	-140 700	-138 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-137 950	-137 700
Övriga kostnadsersättningar	-6 816	-6 380
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-34 068	-46 340
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-319 834</b>	<b>-328 420</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-250 619	-250 619
Avskrivningar tillkommande utgifter	-116 135	-116 135
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-366 753</b>	<b>-366 753</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	48 528
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>48 528</b>

5

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 583	9 634
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	515	784
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 098</b>	<b>10 418</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-456 105	-343 162
Övriga räntekostnader	-243	-5 428
Övriga finansiella kostnader	-381 170	-41 495
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-837 518</b>	<b>-390 085</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 530 927	12 530 927
Tillkommande utgifter	37 867 649	37 867 649
	<b>50 398 576</b>	<b>50 398 576</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 398 576</b>	<b>50 398 576</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-10 442 977	-10 192 359
Tillkommande utgifter	-37 209 907	-37 093 772
	<b>-47 652 884</b>	<b>-47 286 131</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-250 619	-250 618
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-116 135	-116 135
	<b>-366 753</b>	<b>-366 753</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-48 019 637</b>	<b>-47 652 884</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 378 938</b>	<b>2 745 691</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 837 331	2 087 949
Tillkommande utgifter	541 607	657 742

A

## Taxeringsvärden

Bostäder	270 000 000	270 000 000
Lokaler	2 916 000	2 916 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>272 916 000</b>	<b>272 916 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>164 808 000</i>	<i>164 808 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>108 108 000</i>	<i>108 108 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	545 706	545 706
	<b>545 706</b>	<b>545 706</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>545 706</b>	<b>545 706</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-545 706	-545 706
	<b>-545 706</b>	<b>-545 706</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	505 500	505 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>505 500</b>	<b>505 500</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 105 146	1 125 631
Kundfordringar	-1 078 128	-1 079 753
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>27 017</b>	<b>45 877</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	44 272	61 976
Skattekonto	12 190	12 190
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>56 462</b>	<b>74 166</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 536	6 428
Förutbetalda försäkringspremier	0	87 053
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	249 853
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	21 105
Förutbetald tomträtsavgäld	365 964	365 965
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>371 500</b>	<b>730 403</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	2 975 670	2 956 066
Transaktionskonto	19 649 961	15 469 082
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>22 625 630</b>	<b>18 425 149</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	44 298 739	25 274 991
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 411 252	-831 252
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>42 887 487</b>	<b>24 443 739</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-09-01	781 241,00	0,00	156 252,00	624 989,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-09-01	24 493 750,00	0,00	675 000,00	23 818 750,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-01	0,00	20 000 000,00	145 000,00	19 855 000,00
<b>Summa</b>			<b>25 274 991,00</b>	<b>20 000 000,00</b>	<b>976 252,00</b>	<b>44 298 739,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 411 252 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 645 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 242 479 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

9

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	1 921 345	1 854 801
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 921 345</b>	<b>1 854 801</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 521	4 521
Avräkning hyror och avgifter	3 348	3 059
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 869</b>	<b>7 580</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	93 830	57 152
Upplupna elkostnader	0	44 971
Upplupna vattenavgifter	0	132 413
Upplupna värmekostnader	0	97 231
Upplupna kostnader för renhållning	0	52 979
Upplupna revisionsarvoden	0	-16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	37 009
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 249 825	1 219 704
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 343 655</b>	<b>1 625 459</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	44 899 000	25 977 200

#### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2020-10-29



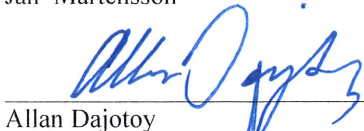
---

Jan Mårtensson



---

Anita Ericsson



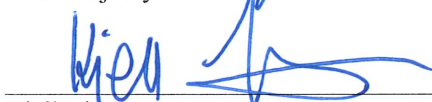
---

Allan Dajotoy



---

Anne-Marie Carlström

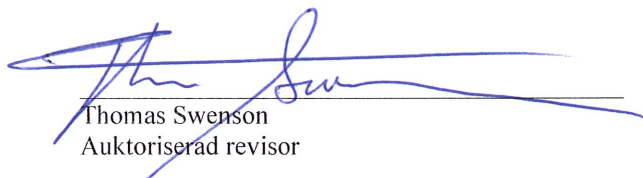


---

Kjell Isberg

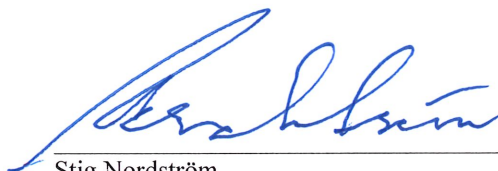
Malmö den 4 november 2020

Ernst & Young AB



---

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor



---

Stig Nordström  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 10, org.nr 746000-8308

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 10 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 4/11 2020

Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Stig Nordström  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Arsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

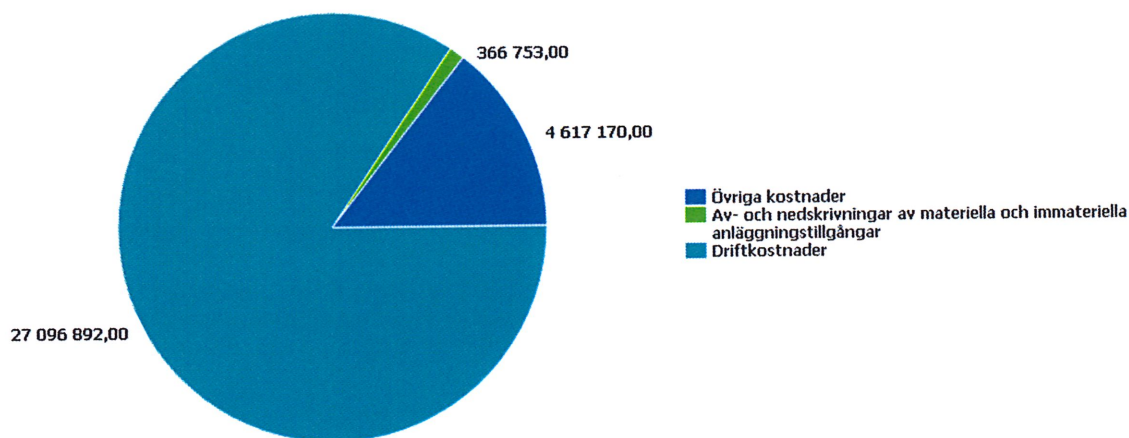
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

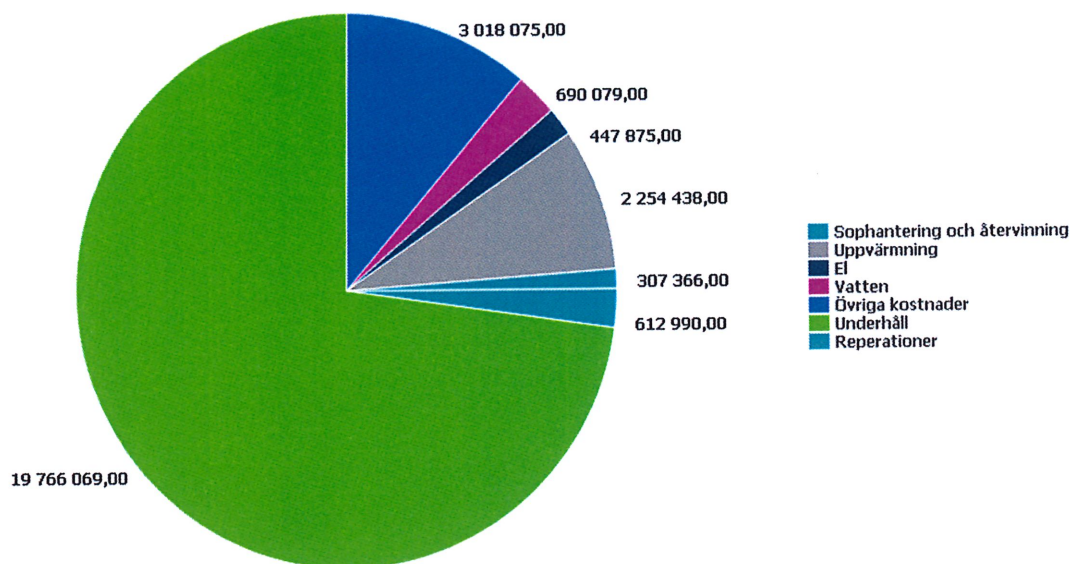
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	27 096 892	27 485 070
Övriga externa kostnader	3 468 916	3 084 354
Personalkostnader	319 834	328 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	366 753	366 753
Finansiella poster	828 420	331 138
<b>Summa kostnader</b>	<b>32 080 815</b>	<b>31 595 736</b>







---

# RBF Malmöhus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Malmöhus 10 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](http://www.riksbyggen.se)

