

2014

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 12
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 746000-8134

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Verksamhetsberättelsen .

Händelser / åtgärder under verksamhetsåret 1/9 2013- 31/8 2014

Styrelsen har haft 12 st protokollförda möten under verksamhetsåret, och har haft 30 st överlåtelse.

Allmänt:

Bränslekostnaden har höjts med 13 kr per kvadratm.
Från och med 1/10 2014.

E-B metoden som installerades för 2 år sedan har gett jämnare värme i våra lgh.

Låghusen har rustats upp med nya entrémattor och elementen har blivit målade.

Div. underhållsarbete utomhus såsom målning av garaget, - trapppracken samt plantering av blommor och buskar inom området har utförts under året.

Nya led-ljus har inkopplats i alla källargångarna.

Spolning av avloppsstammarna skall utföras under hösten.

Detaljplanen på miljöhusen är klar. Bygglov kommer att sökas på två miljöhus.

Hissar: Avtal med Kone-hissar har tagits för installation av 9 st hissar i höghusen.

Fritidsverksamheten : Kortspel under ledning av Ingrid Ericsson samt måndagsträffen har ägt rum under året.

Infodring av avloppsstammarna & ytterfasaderna är framtida arbeten.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Merima Ramic	Ordförande	Stämman	2015
KjellÅke Held	Vice ordförande	Stämman	2015
Barbara Trusz	Sekreterare	Stämman	2016
Ingrid Ericsson	Ledamot	Stämman	2016
Gert-Eve Olsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Zrinka Bedi	Stämman	2016
Ros-Marie Fredriksson	Stämman	2016
Mathias Wallander	Stämman	2015
Patrik Hänsel	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Merima Ramic och Kjell Åke Held samt suppleanten Mattias Wallander.

Ordinarie revisorer

Tom Nilsson	Revisor	Stämman
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Gunnar Frankell	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Inger Persson (sammankallande)	Stämman
Inger Sandgren och Gerda Holmström	Stämman

Studieorganisatör

KjellÅke Held	Studieorganisatör	Styrelsen
Ingrid Ericsson	Studieorganisatör	Styrelsen

Vicevärd

KjellÅke Held	Vice värd	Styrelsen
Merima Ramic	Vice värd	Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Amanuensen 2-4 i Malmö kommun. På fastigheten finns 324 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Humanistgatan och Munkhättegatan.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2016-12-31 med en årlig avgäld på 424 617 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
25	130	104	40	24	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
16	258

Total tomtarea:	22 227 m ²
Total bostadsarea:	22 976 m ²
Total lokalarea:	153 m ²

Årets taxeringsvärde	155 384 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	155 384 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening Syd.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

✓

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 402 091kr och planerat underhåll för 54 165kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 2 527 000kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 109.98kr/m². Avsättning för verksamhetsåret 2014/15 har skett med 109.98 kr/m².

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Utbyte av kall/varmvatten stammar	2011/12
Radiatorer	2012/13
Planerat underhåll	År
Hissar	2014/15

Styrelsen beräknar att kostnaderna för ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av underhålls-fonden.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

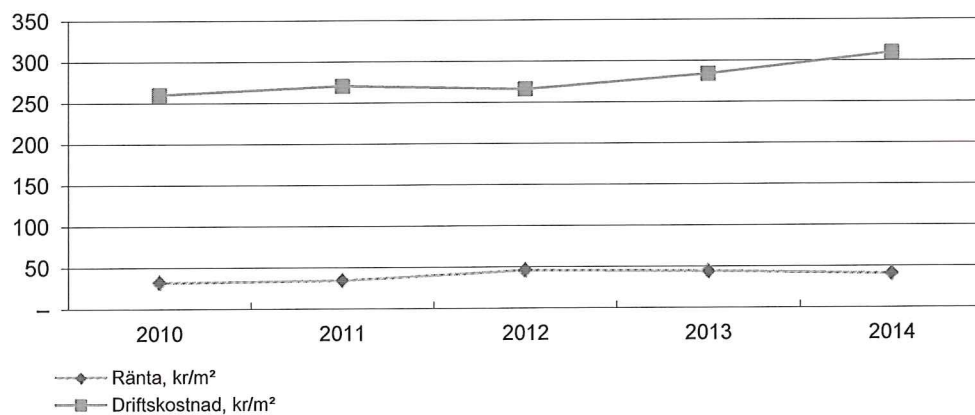
Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 januari 2014. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

↗

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	15 380	14 429	13 832	13 504	13 023
Årets resultat	3 722	1 600	931	- 4 784	3 220
Resultat efter fondförändringar	1 287	959	- 1 565	1 342	729
Balansomslutning	48 581	45 647	44 922	44 925	52 673
Soliditet	33%	27%	24%	22%	26%
Likviditet	642%	522%	502%	460%	692%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	447	437	425	412	390
Bränsletillägg, kr/m²	106	106	106	106	106
Driftskostnad, kr/m²	310	284	266	270	260
Ränta, kr/m²	41	44	46	34	32
Underhållsfond, kr/m²	512	320	184	184	449
Lån, kr/m²	1 308	1 352	1 397	1 442	1 519
Värmeförbrukning, MWh klimatkorigerad	1 725	1 671			

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

✓

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Bränsleavgifterna höjs däremot med 13 kr/kvm/år. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 447 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, underhållsplan
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, energi
Kone AB	Hissar
Canal Digital	Kabeltv
Sesab Service Syd AB	Städning
Tele 2	Bredband
Svensk Bevakningstjänst	Bevakning
Sydantenn	Service TV-nät
Firma Ingvar Johansson	Snöröjning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	712 865
Årets resultat före fondförändring	3 722 198
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 489 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 165
Summa överskott	<u>2 000 228</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>1 000 228</u>

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 651 729	10 425 658
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 107	- 2 213
Bränsleavgifter		2 430 477	2 430 477
Elavgifter		787 970	175 643
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 282 092	1 345 341
		<u>15 149 162</u>	<u>14 374 906</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 402 091	- 503 236
Planerat underhåll	5	- 54 165	-1 645 650
Fastighetsavgift/skatt		- 398 148	- 395 880
Driftkostnader	6	-7 160 546	-6 574 885
Övriga kostnader	7	- 262 358	- 226 583
Personalkostnader	8	- 888 696	-1 131 550
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 517 400	-1 494 258
		<u>-10 683 404</u>	<u>-11 972 042</u>
Rörelseresultat		4 465 758	2 402 864
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 904	13 284
Ränteintäkter och liknande poster	10	182 558	202 367
Räntekostnader och liknande poster	11	- 941 022	-1 018 377
		<u>- 743 560</u>	<u>- 802 726</u>
Resultat efter finansiella poster		3 722 198	1 600 138
Årets resultat		3 722 198	1 600 138
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 489 000	-2 287 000
Ianspråktagande av underhållsfond		54 165	1 645 650
Resultat efter fondförändring		1 287 363	958 788

↙

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	32 153 013	33 431 968
Inventarier, verktyg och installationer	13	695 802	818 537
Pågående byggnation, Hissar		219 863	–
		<u>33 068 677</u>	<u>34 250 505</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Syd		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		33 230 677	34 412 505
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 563	51 890
Kundfordringar		19 085	20 100
Skattefordringar		247 959	73 665
Övriga fordringar		181 668	125 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	421 504	544 890
		<u>895 779</u>	<u>816 156</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	12 300 000	8 400 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 727	6 872
Avräkning med Swedbank		2 148 331	2 011 731
		<u>2 154 058</u>	<u>2 018 603</u>
Summa omsättningstillgångar		15 349 837	11 234 759
SUMMA TILLGÅNGAR		48 580 514	45 647 264

↙

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 485 409	1 485 409
Upplåtelseavgifter		620 495	620 495
Underhållsfond		11 833 473	7 398 638
		<u>13 939 377</u>	<u>9 504 542</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		712 865	1 754 077
Årets resultat		3 722 198	1 600 138
Avsättning till underhållsfond		-2 489 000	-2 287 000
Ianspråktagande av underhållsfond		54 165	1 645 650
		<u>2 000 228</u>	<u>2 712 865</u>
Summa eget kapital		15 939 605	12 217 407
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	30 248 605	31 279 657
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		461 425	216 115
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 097 076	1 065 201
Skatteskulder		183 176	194 865
Övriga kortfristiga skulder	18	153 764	84 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	496 863	589 064
		<u>2 392 304</u>	<u>2 150 200</u>
Summa skulder		32 640 909	33 429 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 580 514	45 647 264
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		39 862 000	39 862 000
Ansvarsförbindelser		12 232	Inga

Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	2014-08-31	2013-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 722 198	1 600 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 517 400	1 494 258
	<u>5 239 598</u>	<u>3 094 396</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>5 239 598</u>	<u>3 094 396</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-79 623	-368 524
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	242 104	155 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>5 402 079</u>	<u>2 881 820</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-115 710	-1 005 390
Investeringar i pågående byggnation	-219 863	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-335 573</u>	<u>-1 005 390</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 031 052	-1 031 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 031 052</u>	<u>-1 031 052</u>
Årets kassaflöde	4 035 454	845 378
Likvida medel vid årets början	10 418 603	9 573 225
Likvida medel vid årets slut	<u>14 454 058</u>	<u>10 418 603</u>
(se Not 15 och)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

7

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med inneha- vet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2063
Inglasning (1996)	Linjär	30	2026
Fönsterbyte (2001)	Linjär	20	2021
Entréer, skalskydd (2008)	Linjär	40	2048
Utbyte av kall-och varmvatten stammar (2011/12)	Linjär	40	2052
Inventarier	Linjär	5	

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 260 137	10 050 966
Hyrer, bostäder	49 860	48 844
Hyrer, lokaler	32 465	16 195
Hyrer, p-platser	309 267	309 653
	<u>10 651 729</u>	<u>10 425 658</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 400	- 420
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 707	- 1 793
	<u>- 3 107</u>	<u>- 2 213</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	1 263 576	1 263 576
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 941	75 500
Inkassointäkter	5 355	6 265
Försäkringsersättningar	11 220	—
	<u>1 282 092</u>	<u>1 345 341</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	16 444	26 184
Bostäder	61 843	—
Vattenskador	51 559	26 613
Tvättstugor	56 705	116 647
Gemensamma utrymmen	—	18 625
Installationer	51 474	—
Vatten/Avlopp	12 322	68 869
Värme	—	94 498
Ventilation	12 912	15 597
Elinstallationer	15 855	11 642
Tele/TV/Porttelefon	869	1 421
Hissar	68 785	23 500
Låssystem	2 985	17 383
Övriga installationer	1 244	1 100
Huskropp	—	73 449
Gårdar och grönanläggningar	46 676	7 708
Vandalisering	2 419	—
	<u>402 091</u>	<u>503 236</u>



Not 5 Planerat underhåll

Material mark och gemensamma utrymmen	10 415	—
Installationer	43 750	—
Värme	—	1 454 775
Ventilation	—	190 875
	<u>54 165</u>	<u>1 645 650</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	424 616	424 616
Vägavgifter, arrende	246	246
Försäkringspremier	148 474	139 295
Förvaltningsarvode	664 568	575 114
Kabel-TV	302 698	287 303
IT-kostnader	372 780	360 354
Juridiska kostnader	24 033	6 701
Övriga förvaltningskostnader	2 045	—
Trädgårdsskötsel	14 800	—
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 600	- 62 700
Städning gemensamma utrymmen	398 337	381 307
Snö- och halkbekämpning	11 613	17 500
Förbrukningsmateriel	103 192	122 997
Fordons- och maskinkostnader	23 117	28 313
Vatten	747 526	684 648
El	1 289 104	643 367
Uppvärmning	2 396 846	2 729 341
Sophantering och återvinning	245 151	236 483
	<u>7 160 546</u>	<u>6 574 885</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	—	26 660
Arvode, yrkesrevisor	13 875	13 000
Telefon och porto	8 829	9 219
Konstaterade förluster hyror/avgifter	13	27
Medlems- och föreningsavgifter	18 144	14 298
Köpta tjänster	210 748	147 007
Bankkostnader	180	180
Övriga externa kostnader	10 568	16 192
	<u>262 358</u>	<u>226 583</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	566 749	617 418
Löneskatt på pensionskostnader	4 182	6 813
Uttagsskatt	178 994	188 052
Stöd för nystartjobb	- 231 205	- 54 005
Styrelsearvode	101 150	97 050
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 851	4 384
Arvode vicevärd	95 600	95 800
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning, förtroendevalda	8 550	13 400
Summa	<u>730 371</u>	<u>971 412</u>
Sociala kostnader	<u>158 325</u>	<u>160 138</u>
	<u>888 696</u>	<u>1 131 550</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	133 039	133 039
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 145 916	1 145 916
Inventarier, verktyg och installationer	238 445	215 303
	<u>1 517 400</u>	<u>1 494 258</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 654	1 437
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	178 545	200 719
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	945	211
Övriga ränteintäkter	1 414	—
	<u>182 558</u>	<u>202 367</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	941 022	1 018 377
	<u>941 022</u>	<u>1 018 377</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden Vid årets början Byggnader Standardförbättringar	13 613 782 40 970 192 <u>54 583 974</u>	13 613 782 40 970 192 <u>54 583 974</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>54 583 974</u>	<u>54 583 974</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början Byggnader Standardförbättringar	-6 961 804 -14 190 202 <u>-21 152 006</u>	-6 828 765 -13 044 286 <u>-19 873 051</u>
Årets avskrivning byggnader Årets avskrivning standardförbättringar Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 133 039 -1 145 916 <u>-22 430 961</u>	- 133 039 -1 145 916 <u>-21 152 006</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>32 153 013</u>	<u>33 431 968</u>
Varav Byggnader Standardförbättringar	6 518 940 25 634 073	6 651 979 26 779 989
Taxeringsvärden bostäder lokaler Totalt taxeringsvärde varav byggnader	155 000 000 384 000 <u>155 384 000</u> <u>115 384 000</u>	155 000 000 384 000 <u>155 384 000</u> <u>115 384 000</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 661 508	656 118
	<u>1 661 508</u>	<u>656 118</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	115 710	1 005 390
	<u>115 710</u>	<u>1 005 390</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 777 218</u>	<u>1 661 508</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 081 416	- 842 971
Maskiner	238 445	215 303
	<u>- 842 971</u>	<u>- 627 668</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 238 445	- 215 303
	<u>- 238 445</u>	<u>- 215 303</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 081 416</u>	<u>- 842 971</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>695 802</u>	<u>818 537</u>
Varav		
Lekplatsutrustning	—	14 225
Gemensam el	603 234	804 313
Gemensam el, 2014	92 568	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	18 183	24 860
Förutbetalda försäkringspremier	50 291	47 893
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 605	54 933
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 717	24 109
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	62 130	62 130
Förutbetald tomträttsavgäld	141 538	141 538
Övriga periodiserade kostnader	—	13 784
El-avgifter	68 040	175 643
	<u>421 504</u>	<u>544 890</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	12 300 000	8 400 000
-------------------------------------	------------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	4 000 000	1,55	2014-10-01
90 dagar	8 300 000	1,05	2014-11-01

v

	2014-08-31			2013-08-31	
Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	620 495	1 485 409	7 398 638	2 712 862	1 600 138
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 600 138	-1 600 138
Avsättning till underhållsfond			2 489 000	-2 489 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 54 165	54 165	
Årets resultat					3 722 198
Vid årets slut	620 495	1 485 409	11 833 473	- 121 835	3 722 198

Not 17 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,51%	2016-04-30	7 350 000		200 000	7 150 000
STADSHYPOTEK	2,51%	2018-04-30	7 350 000		200 000	7 150 000
STADSHYPOTEK	2,97%	2017-12-01	5 209 500		414 000	4 795 500
STADSHYPOTEK	3,13%	2015-06-01	6 420 157		67 052	6 353 105
SWEDBANK HYPOTEK	4,01%	2015-03-25	4 950 000		150 000	4 800 000
			31 279 657		1 031 052	30 248 605

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 031 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 000 000 kr årligen.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

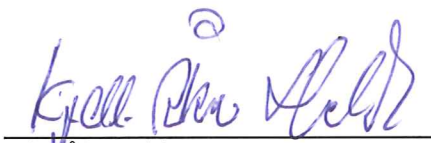
Skuld sociala avgifter och skatter	- 1 614	- 841
Avräkning hyror och avgifter	2 730	- 1 750
Avräkning lån	152 648	87 545
	<u>153 764</u>	<u>84 954</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	110 223	159 851
Upplupna räntekostnader	38 297	33 126
Upplupna elkostnader	80 731	59 276
Upplupna vattenavgifter	138 936	120 225
Upplupna värmekostnader	27 191	114 904
Upplupna kostnader för renhållning	37 085	35 327
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 500
Upplupna styrelsearvoden	50 400	52 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	605
	<u>496 863</u>	<u>589 064</u>

Malmö 2014-11-24


Merima Ramic


Kjell Åke Held


Barbara Trusz


Ingrid Ericsson


Gert-Eve Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/12 2014


Ernst & Young AB
Thomas Swenson, auktoriserad revisor


Tom Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 12, org.nr 746000-8134

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 12 för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade [godkända] revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade [godkända] revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Malmöhus 12 för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

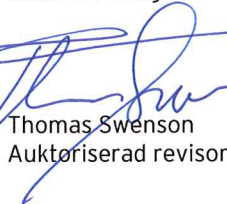
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

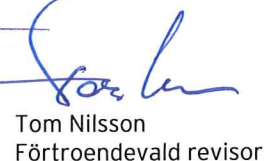
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 1 december 2014

Ernst & Young



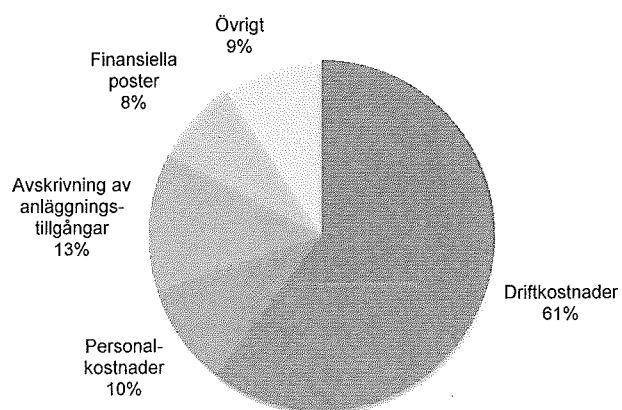
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



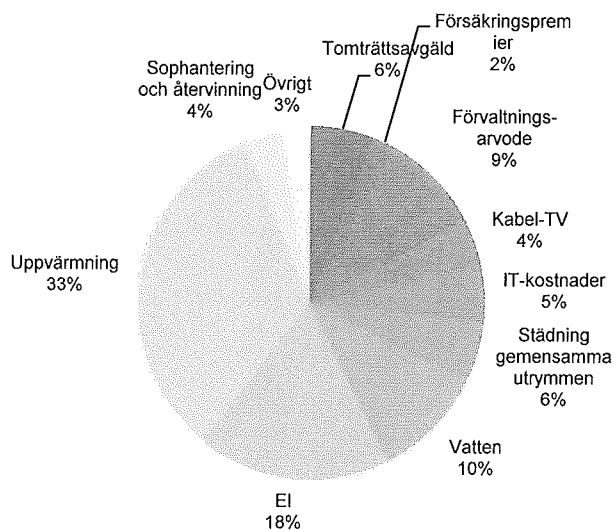
Tom Nilsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	402 091	503 236
Planerat underhåll	54 165	1 645 650
Fastighetsavgift/skatt	398 148	395 880
Driftkostnader	7 160 546	6 574 885
Övriga kostnader	262 358	226 583
Personalkostnader	1 119 901	1 185 555
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 517 400	1 494 258
Finansiella poster	941 022	1 018 377
Summa kostnader	11 855 631	13 044 424



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld	424 616	424 616
Vägavgifter, arrende	246	246
Försäkringspremier	148 474	139 295
Förvaltningsarvode	664 568	575 114
Kabel-TV	302 698	287 303
IT-kostnader	372 780	360 354
Juridiska kostnader	24 033	6 701
Övriga förvaltningskostnader	2 045	0
Trädgårdsskötsel	14 800	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 600	- 62 700
Städning gemensamma utrymmen	398 337	381 307
Snö- och halkbekämpning	11 613	17 500
Förbrukningsmateriel	103 192	122 997
Fordons- och maskinkostnader	23 117	28 313
Vatten	747 526	684 648
El	1 289 104	643 367
Uppvärmning	2 396 846	2 729 341
Sophantering och återvinning	245 151	236 483
Summa driftkostnader	7 160 546	6 574 885



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

22976

22976

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld	18	18
Försäkringspremier	6	6
Förvaltningsarvode	29	25
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	16	16
Juridiska kostnader	1	0
Arvode, yrkesrevisor	1	1
Trädgårdsskötsel	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-3
Städning gemensamma utrymmen	17	17
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	4	5
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	33	30
El	56	28
Uppvärmning	104	119
Sophantering och återvinning	11	10
Summa driftkostnader	312	287

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF MALMÖHUS 12

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF MALMÖHUS 12 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se