

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Malmöhus 23  
Org nr: 746001-0437





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Kassaflödesanalys .....	13
Noter .....	14

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# 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 ordförande 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 styrelseledamöter
- 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

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 23 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1969-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2015.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat framför allt på grund av högre kostnader för reparationer och ökade taxebundna kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer och ökade taxebundna kostnader. Räntekostnaderna har minskat pga. amortering av föreningens lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I resultatet ingår avskrivningar med 1 858 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 12 455 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 318% till 450%.

†

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomträtten till fastigheterna Almvik 2 – 3 och Madrigalen 1 – 4 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 st. lägenheter och 2 st. lokaler. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Serenadgatan och Axel Danielssons väg.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Ett nytt tomträttsavtal har tecknats från och med 2013-01-01. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 605 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
64	128	308	90	590

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	337	311

Total tomtarea	99 936 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	44 250 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	7 980 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	500 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	375 969 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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.

9

## 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 3 023 och planerat underhåll för 1 639. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2018. Underhållsplanen visar föreningens underhållsbehov fram till år 2028.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2014	852 tkr
Värmeanläggning/system	2014	1 240 tkr
Fönster	2014	2 851 tkr
Installationer	2014	703 tkr
Tvättstugor	2014	190 tkr
Gemensamma utrymmen entréer	2014	225 tkr
Fönster	2015	1 484 tkr
Värme, värmecentraler	2015	353 tkr
VA/Sanitet, Spolning & Infodring	2015	1 428 tkr
Tvättstugor	2015	305 tkr
Huskropp utvändigt	2016	3 257 tkr
Stambyte	2016	26 537 tkr
Gemensamma utrymmen	2016	849 tkr
Markytor	2016 – 2017	11 222 tkr
Dagvattenledningar	2018	763 tkr
Installation av taggsystem	2018	327 tkr
Underhållsspolning lägenheter	2019	387 tkr
Balkongbesiktning	2019	271 tkr
Dränering	2018 – 2019	672 tkr

## Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	93 038 kr
Installationer	543 467 kr
Huskropp utvändigt	276 618 kr
Markytor	725 590 kr

Investeringar har gjorts i nya torktumlare och tvättmaskiner. Kostnaderna uppgår till 449 tkr. Sammanlagda underhåll och investeringskostnader under året uppgår till 2 088 tkr.

## Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tappvattenstammar	2019 – 2020	Låghusen

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Utsedd av
Julia Lakatos	Ordförande	2021	Stämman
Margareta Mühl	Vice ordförande	2020	Stämman
Manne Cheikha	Sekreterare	2021	Stämman
Charlotta Ekholm	Ledamot	2021	Stämman
Kent Karlsson	Ledamot	2020	Stämman
Aneta Hassan	Ledamot	2021	Stämman
Lars Skog	Ledamot	Avgått	Stämman
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen		Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Utsedd av
Ahmad El-Khatib	Suppleant	2020	Stämman
Stig Andersson	Suppleant	2020	Stämman
Christer Svensson	Suppleant	Avgått	Stämman
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen		Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
Roland Sigurdh	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Utsedd av
Bertil Lindberg	2020	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Utsedd av
Inger Möller	2020	Stämman
Marianne Holmberg	2020	Stämman

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har hänt under året.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 752 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 67 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 64 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 755 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m<sup>2</sup>/år.

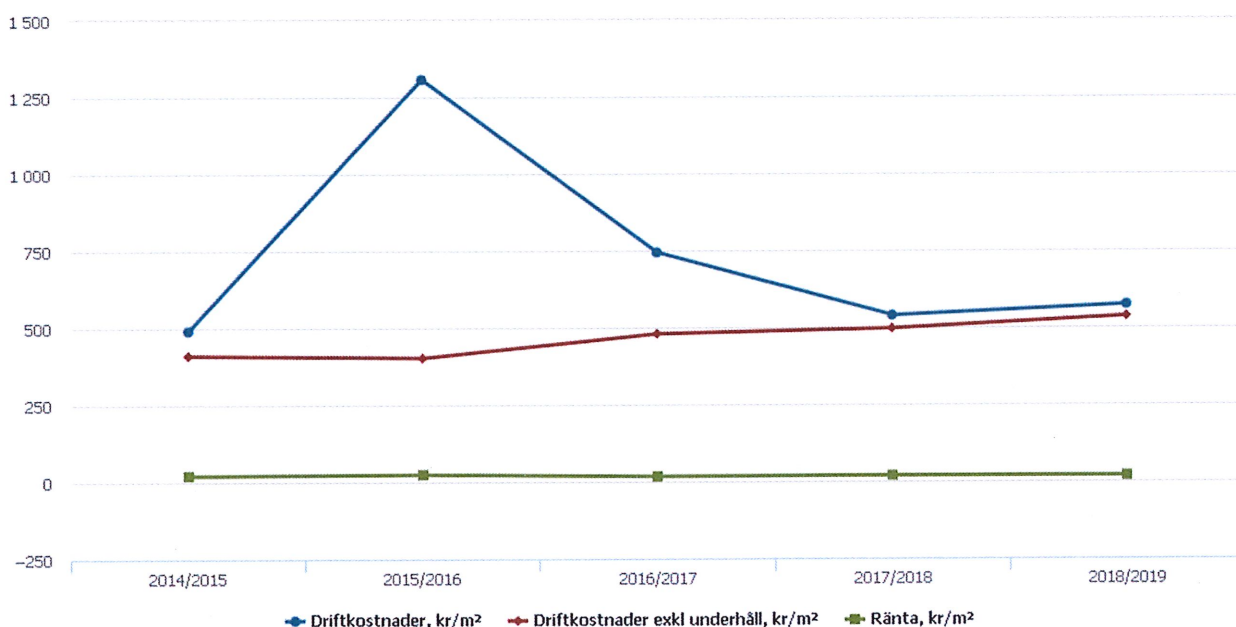
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 57 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 71 st.)

6



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	38 985	38 348	37 630	37 441	37 062
Resultat efter finansiella poster	10 597	12 374	-1 435	-30 522	6 212
Årets resultat	10 597	12 374	-1 435	-30 552	6 212
Resultat exklusive avskrivningar	12 455	12 723	1 970	-27 163	9 571
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 060	6 454	4 309	-34 763	3 291
Balansomslutning	66 996	59 079	49 232	50 450	74 231
Soliditet %	39	26	6	9	47
Likviditet %	450	318	185	112	299
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	676	663	652	646	631
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	129	129	129	129	129
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	573	539	744	1 307	490
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	536	497	480	403	410
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	18	19	17	24	20
Lån, kr/m <sup>2</sup>	814	873	931	856	687



**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.

7

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 290 989	16 099	4 396 334	-4 564 226	12 373 533
Disposition enl. årsstämmobeslut				12 373 533	-12 373 533
Reservering underhållsfond			6 395 000	-6 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 638 713	1 638 713	
Årets resultat					10 596 804
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 290 989</b>	<b>16 099</b>	<b>9 152 621</b>	<b>3 053 020</b>	<b>10 596 804</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 809 307
Årets resultat	10 596 804
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 638 713
<b>Summa</b>	<b>13 649 824</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

### Att balansera i ny räkning

**13 649 824**

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

↶

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	38 984 803	38 348 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 282 606	595 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>40 267 409</b>	<b>38 943 675</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-25 584 402	-24 063 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 251 805	-1 102 411
Personalkostnader	Not 6	-227 637	-243 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 858 270	-348 990
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 922 114</b>	<b>-25 758 396</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 345 295</b>	<b>13 185 279</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	28 320	28 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 295	9 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-787 106	-849 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-748 491</b>	<b>-811 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 596 804</b>	<b>12 373 533</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 596 804</b>	<b>12 373 533</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	33 788 811	35 443 769
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	639 769	393 935
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 428 580</b>	<b>35 837 704</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	295 000	295 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>297 000</b>	<b>297 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 725 580</b>	<b>36 134 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	36 239	7 692
Övriga fordringar	Not 16	3 027	3 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 641 451	1 581 003
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 680 717</b>	<b>1 591 716</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	30 589 342	21 352 198
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>30 589 342</b>	<b>21 352 198</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 270 058</b>	<b>22 943 913</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>66 995 637</b>	<b>59 078 617</b>

A

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 307 088	3 307 088
Fond för yttre underhåll		9 152 621	4 396 334
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 459 709</b>	<b>7 703 422</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 053 020	-4 564 226
Årets resultat		10 596 804	12 373 533
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 649 824</b>	<b>7 809 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 109 533</b>	<b>15 512 729</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 720 658	36 355 658
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 720 658</b>	<b>36 355 658</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 635 000	2 635 000
Leverantörsskulder	Not 20	591 169	378 245
Skatteskulder	Not 21	187 853	82 982
Övriga skulder	Not 22	267 396	356 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 484 029	3 757 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 165 446</b>	<b>7 210 230</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>66 995 637</b>	<b>59 078 617</b>

4

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	10 596 804	12 373 533
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 858 270	348 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>12 455 074</b>	<b>12 722 523</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 89 001	- 313 596
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 44 784	107 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 321 289</b>	<b>12 516 874</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	- 449 146	- 372 887
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 449 146</b>	<b>- 372 887</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	- 2 635 000	- 2 635 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 2 635 000</b>	<b>- 2 635 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>9 237 144</b>	<b>9 508 987</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>21 352 198</b>	<b>11 843 211</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>30 589 342</b>	<b>21 352 198</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar tvättstuga, fönster	Linjär	50
Standardförbättringar uteplats, hiss, badrum, miljö	Linjär	20
Standardförbättringar fasadrenovering	Linjär	20
Standardförbättringar renovering garage	Linjär	30
Standardförbättringar uppförande nya garage	Linjär	40
Standardförbättringar EB-metoden	Linjär	10
Standardförbättringar gemensam el	Linjär	15
Miljöhus	Linjär	25
Anslutningsavgifter bredband	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	29 911 620	29 326 102
Hyror, bostäder	720	720
Hyror, lokaler	294 530	339 874
Hyror, garage	1 095 375	1 099 384
Hyror, p-platser	399 758	400 203
Hyror, övriga	271 610	216 696
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 206	-23 496
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-56 166	-89 755
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 932	-8 890
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 756	-2 504
Rabatter	0	-2 467
Bränsleavgifter, bostäder	5 688 799	5 688 970
Elavgifter	1 409 451	1 403 442
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>38 984 803</b>	<b>38 348 279</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	93 538	113 039
Fakturerade kostnader	18 129	16 734
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-3
Återvunna fordringar	5	162 511
Övriga rörelseintäkter	148 251	81 157
Försäkringsersättningar	1 022 679	221 958
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 282 606</b>	<b>595 396</b>

5



**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Underhåll	-1 638 713	-1 872 666
Reparationer	-3 022 929	-1 880 360
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 040 430	-858 520
Tomträttsavgäld	-1 605 240	-1 605 240
Försäkringspremier	-482 699	-432 484
Kabel- och digital-TV	-267 118	-261 980
Återbäring från Riksbyggen	8 500	10 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-94 711	-26 039
Serviceavtal	-317 369	-329 639
Obligatoriska besiktningar	-26 115	-52 895
Bevakningskostnader	-274 851	-262 245
Snö- och halkbekämpning	-141 032	-168 286
Förbrukningsinventarier	-73 611	-91 071
Fordons- och maskinkostnader	-9 445	0
Vatten	-1 643 719	-1 702 042
Fastighetsel	-3 452 212	-3 325 102
Uppvärmning	-6 169 246	-5 851 295
Sophantering och återvinning	-564 375	-603 865
Förvaltningsarvode drift	-4 769 087	-4 750 021
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-25 584 402</b>	<b>-24 063 001</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-748 373	-739 376
Lokalkostnader	0	-3 250
Resekostnader	-7 300	-117
IT-kostnader	-8 553	-8 501
Arvode, yrkesrevisor	-18 250	-17 900
Övriga förvaltningskostnader	-59 981	-32 001
Kreditupplysningar	-29 748	-2 321
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-102 793	-107 704
Representation	-2 058	-3 540
Telefon och porto	-33 190	-29 652
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 520	-24 780
Konsultarvoden	-146 688	-64 375
Bankkostnader	-2 992	-3 935
Övriga externa kostnader	-75 240	-64 959
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 251 805</b>	<b>-1 102 411</b>

9

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Sammanträdesarvoden	-178 256	-187 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 100	-9 160
Övriga personalkostnader	-900	-300
Sociala kostnader	-39 381	-47 173
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-227 637</b>	<b>-243 993</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-935 499	-935 499
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-700 201	719 255
Avskrivning Maskiner och inventarier	-203 312	-113 483
Avskrivning Installationer	-19 258	-19 263
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 858 270</b>	<b>-348 990</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	28 320	28 320
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>28 320</b>	<b>28 320</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	8 538	2 692
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 757	6 762
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 295</b>	<b>9 454</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-787 039	-849 295
Övriga räntekostnader	-67	-225
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-787 106</b>	<b>-849 520</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	47 726 519	47 726 519
Anslutningsavgifter	192 625	192 625
Standardförbättringar	61 262 133	61 262 133
	<b>109 181 277</b>	<b>109 181 277</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>109 181 277</b>	<b>109 181 277</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 468 050	-21 532 551
Anslutningsavgifter	-173 367	-154 104
Standardförbättringar	-51 096 091	-51 815 346
	<b>- 73 737 508</b>	<b>- 73 502 001</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-935 499	-935 499
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 258	-19 263
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-700 201	-700 205
Korrigerig avskrivning standardförbättringar	0	1 419 460
	<b>- 1 654 958</b>	<b>- 235 507</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 75 392 466</b>	<b>- 73 737 508</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>33 788 811</b>	<b>35 443 769</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	24 322 970	25 258 469
Anslutningsavgifter	0	19 258
Standardförbättringar	9 465 841	10 166 042
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	478 000 000	369 000 000
Lokaler	22 800 000	6 969 000
	<b>500 800 000</b>	<b>375 969 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>500 800 000</b>	<b>375 969 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>353 600 000</i>	<i>275 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>147 200 000</i>	<i>100 769 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	567 416	1 013 191
	<b>567 416</b>	<b>1 013 191</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	449 146	372 887
	<b>449 146</b>	<b>372 887</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	0	-818 662
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>- 818 662</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 016 562</b>	<b>567 416</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-173 481	-878 660
	<b>- 173 481</b>	<b>- 878 660</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	818 662
	<b>0</b>	<b>818 662</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-203 312	-113 483
	<b>- 203 312</b>	<b>- 113 483</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-376 793	-173 481
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 376 793</b>	<b>- 173 481</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>639 769</b>	<b>393 935</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	639 769	393 935
<b>Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag</b>		
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 000	2 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	295 000	295 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>295 000</b>	<b>295 000</b>

4

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 835	7 692
Kundfordringar	14 404	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>36 239</b>	<b>7 692</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	3 027	3 021
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 027</b>	<b>3 021</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna hyresintäkter	433 270	401 878
Förutbetalda försäkringspremier	168 106	146 487
Förutbetalda driftkostnader	31 420	823
Förutbetalt förvaltningsarvode	389 517	380 365
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 403	21 928
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 655	94 442
Förutbetald tomträtsavgäld	535 080	535 080
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 641 451</b>	<b>1 581 003</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	12 039 377	2 034 470
Transaktionskonto	18 549 964	19 317 727
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>30 589 342</b>	<b>21 352 198</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	36 355 658	38 990 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 635 000	-2 635 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 720 658</b>	<b>36 355 658</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,94%	2019-10-25	5 737 500	150 000	5 587 500
NORDEA	1,00%	2020-08-12	8 747 327	1 000 000	7 747 327
SWEDBANK	3,98%	2021-10-25	6 500 206	1 000 000	5 500 206
SWEDBANK	2,30%	2023-06-21	8 972 500	242 500	8 730 000
SWEDBANK	2,34%	2025-11-25	9 033 125	242 500	8 790 625
<b>Summa</b>			<b>38 990 658</b>	<b>2 635 000</b>	<b>36 355 658</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 635 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Leverantörsskulder	591 169	378 245
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>591 169</b>	<b>378 245</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Skatteskulder	187 853	82 982
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>187 853</b>	<b>82 982</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	131 067	187 083
Mottagna depositioner	75 326	75 326
Avräkning hyror och avgifter	38 310	29 190
Clearing	22 693	65 354
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>267 396</b>	<b>356 953</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	77 619	85 261
Upplupna driftskostnader	71 722	63 955
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	71 171	342 194
Upplupna elkostnader	258 655	248 220
Upplupna värmekostnader	97 461	74 962
Upplupna kostnader för renhållning	2 621	10 329
Upplupna revisionsarvoden	17 216	17 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 583	45 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 885 980	2 869 288
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 484 029</b>	<b>3 757 050</b>

A

**Not Ställda säkerheter****2019-08-31****2018-08-31**

Fastighetsinteckningar

56 241 500

56 241 500

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

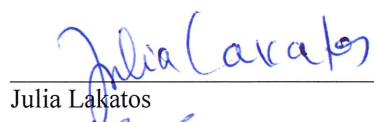
0

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

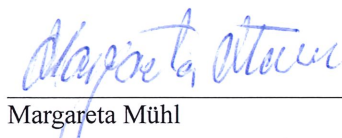
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum



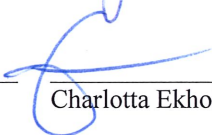
Julia Lakatos



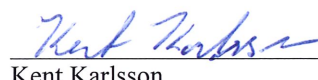
Margareta Mühl



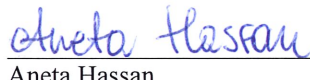
Manne Cheikha



Charlotta Ekholm



Kent Karlsson



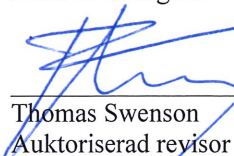
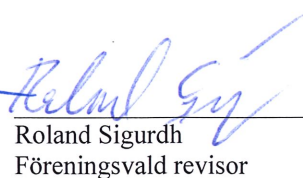
Aneta Hassan



Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/1 2020

Ernst &amp; Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor  
Roland Sigurdh  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 23, org.nr 746001-0437

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 att utföra 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsssed 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 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 17/1 2020 2019

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

Roland Sigurdh  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

## 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 ränteutgifter 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 planliga 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.

---

# Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har Styrelsen hållit 14 protokollförda möten.

Föreningens likviditet är god, ekonomin är betryggande men det löpande underhållet har under året krävt stora utbetalningar. Priserna för el, vatten, värme och sophämtning höjs varje år.

Under året har vi bytt belysning i garage 1 och 2 till LED.

För alla trapphus på Axel Danielssons väg har vi bytt passagesystem.

Byte av nödbelysningsaggregat har gjorts under året.

Besiktning av balkongerna på samtliga fyra höghus genomfördes under sommaren. Åtgärder påbörjas nästa år.

Samtliga avloppsstammar har underhållsspolats.

Samtliga höghus har fått nya rökluckor.

En cirkulationspump på Axel Danielssons väg är utbytt.

En ny parkeringsplats har skapats vid matöppet.

Ommålning har gjorts av den stora lekplatsen vid Axel Danielssons, samt bänkar och grillplats vid höghusen.

Provtryckning av stigarledningar i höghusen har genomförts.

Vid Axel Danielssons väg har lekplatsernas sandlådor fyllts med 50 ton sand.

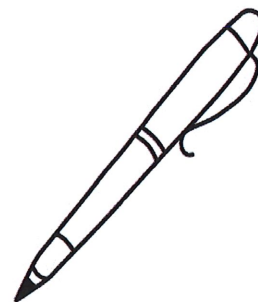
Skyltning har satts upp på hela området för att vägleda exempelvis ambulans och räddningstjänst.

Rökluckorna på höghusen har elektrifierats.

Spolplattorna i garagen har stängts pga. nya miljökrav. Utrymmena används nu istället som förråd till föreningen.

Under året har fem tvättmaskiner, sex torktumlare samt en mangel bytts ut.

Styrelsen Brf Malmöhus 23



# RBF Malmöhus 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Malmöhus 23 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)

