
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Malmöhus 49
Org nr: 716407-0836



Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12
Revisionsberättelse	



Verksamhetsberättelse 2019 Brf Malmöhus 49

Är du medveten om att varje bostadsrättsinnehavare i vår förening i genomsnitt lämnar över ca 90 000 kr årligen till styrelsen i form av årsavgifter för boende och elförbrukning. För de flesta utgör detta förmodligen en betydande del av den disponibla inkomsten.

Den årsredovisning som du nu håller i din hand beskriver vad dessa pengar använts till.

Oavsett om du tycker redovisningen är intressant eller inte är det viktigt att du läser den och tar del av innehållet – det är ju ändå dina ”surt förvärvade pengar” som ”styrelsen förbrukat”. Det är också viktigt att du deltar på årsstämman och gör din röst hörd.

Föreningsstämman

På föreningsstämman 2019 deltog 20 personer, varav 16 röstberättigade. Det var ungefär samma antal som de senaste åren.

På stämman genomfördes omval av två ordinarie ledamöter samt två suppleanter. I styrelsen ingår fyra ordinarie och tre suppleanter.

Styrelsen

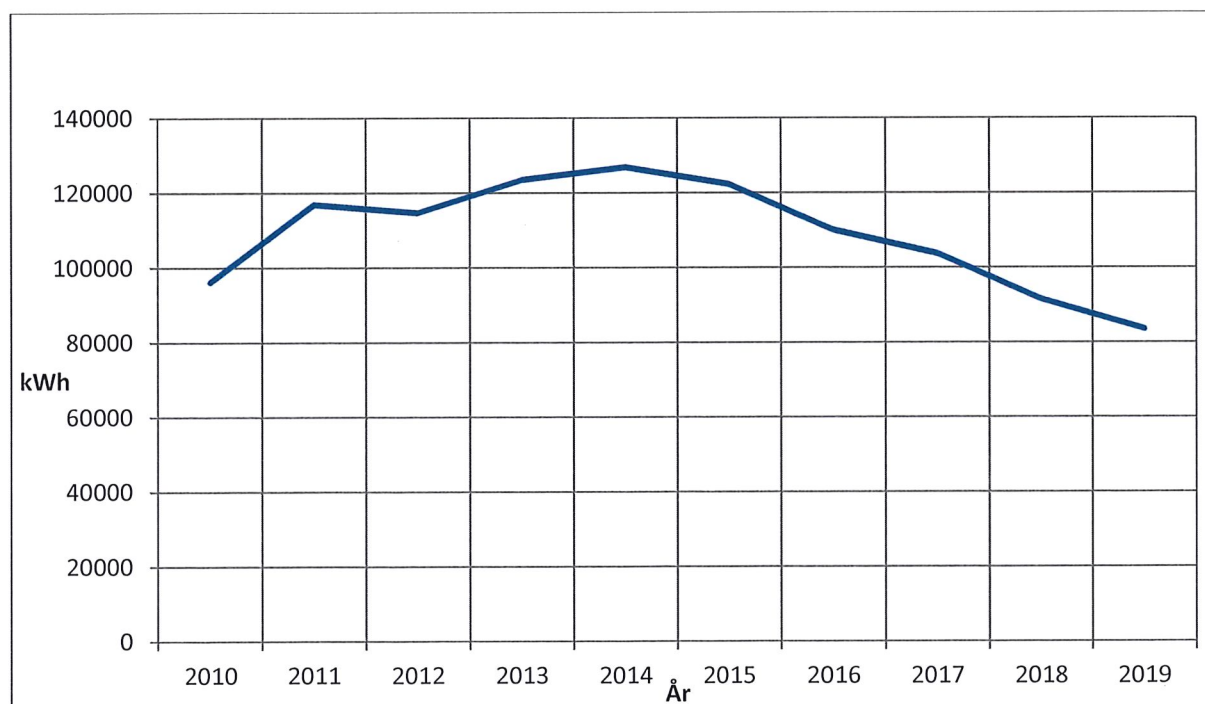
Under 2019 har styrelsen haft 12 protokollförda möten samt en del andra arbetsmöten av olika karaktär. Representanter för styrelsen har även deltagit på möten och olika arrangemang anordnade av Riksbyggen och andra aktörer på fastighetsmarknaden. För att öka styrelsens kunskaper har några ledamöter deltagit i kurser och seminarium av olika slag.

Miljö och energi

På hösten 2015 installerades ett nytt fläktsystem för från- och tilluftventilationen.

Under 2018 ersattes den gamla fjärrvärmeanläggningen med en ny och samma år infördes LED belysning och rörelsestyrd belysning i trapphusen. Dessa energibesparande investeringar har verkligen gett resultat. Som syns på nedanstående diagram har elförbrukningen sedan 2015 minskat med drygt 43 000 kilowattimmar (kWh) eller med drygt 34 %.

Elförbrukning Brf Malmöhus 49 Exklusive lägenheter och lokaler



Nyttan av dessa investeringar syns också i resultatet av den energideklaration som gjordes i början av året. Byggnaden har därefter energiklass D, steget under nybyggnadskraven. Ett mycket bra resultat för en snart trettioårig byggnad.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen och därmed bidra till en bättre miljö. Nästa steg är att genomföra beslutet på det extra årsmötet att införa solceller. Genom att teckna elhandelsavtal med Bixia garanteras att den el vi köper är miljöcertifierad och till 100 % vindkraft. Köp av energitjänster från Riksbyggen ger oss en bra överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Information och sociala aktiviteter

Informationsbladet Clara Besked utkom 3 ggr under året.

Tre lägenheter byte innehavare under året.

Styrelsens "Öppna hus" var öppet ungefär en gång i månaden i samband med styrelsens möten. Intresset var dock mycket lågt – endast vid ett fåtal tillfällen kom någon besökare. Årets "Grillfest på gården" i augusti blev ett mycket populärt arrangemang som samlade drygt 30 boende. I samarbete med boende i husen närmast arrangerade några boende i föreningen två välbesökta loppisar.

Reparationer och underhåll

Omläggning av "yttre gården" genomfördes under sommaren i samarbete med vår granne Sundsfastigheter.

Golven på loftgångarna fick ny beläggning i början av hösten.

I övrigt gjordes en del mindre reparationer av bland annat entrédörrarna och grindarna.

Ekonomi

Styrelsen strävar efter att hålla fastigheten i bra skick, uppnå låga driftskostnader och åtminstone hålla avgifterna på nuvarande nivå.

Det största hotet mot avgiftsnivån är den förhållandevis höga belåningen föreningen drog på sig under krisåren på nittioalet då föreningen hade stora ekonomiska problem. För att minska riskerna för plötsliga större avgiftsförändringar har styrelsen valt att sprida lånen över flera år. Då räntenivåerna de senaste åren varit låga har lånen bundits för längre perioder. Som framgår av balansräkningen äger vår förening inte bara byggnaden utan även tomtmarken. Det är inte ovanligt i Malmö att bostadsrättsföreningar arrenderar tomten och betalar tomträttsavgäld med den ekonomiska osäkerhet det innebär. Någon fara för höjda tomträttsavgälder har vår förening alltså inte.

1993 tecknades ett avtal mellan föreningen och Riksbyggen innebärande att Riksbyggen övertog det ekonomiska ansvaret för lokalerna på bottenplanet. Riksbyggen ansvarar sedan dess för lånekostnader och driftskostnader motsvarande den yta lokalerna upptar d.v.s. 18,8 %. Avtalet gäller för evigt och kan endast avslutas om båda parterna är överens om detta. Riksbyggen har vid några tillfällen erbjudit föreningen tar över ansvaret. Med hänsyn till kostnaden för ett övertagande och den risk föreningen skulle få genom eventuella svårigheter att i sämre tider hyra ut lokalerna har föreningens styrelse valt att inte göra någon förändring.

Belåningen på bostadsdelen är cirka trettiofyra miljoner kronor dvs. ungefär i genomsnitt en miljon per bostadsrätt eller 10 829 kr/m². Detta avspeglar sig i priserna för våra bostadsrätter som är lägre än liknande bostadsrätter med mindre lånebelastning i närområdet. De senaste åren har räntenivåerna varit gynnsamma för föreningen. Genomsnittsräntan för de lån föreningen ansvarar för har sedan 2013 minskats från 3,5 % till 1,7 %. De sänkta

kapitalkostnaderna har använts till att sänka årsavgifterna, amortera, genomföra betydande underhåll av fastigheten och även göra åtgärder för att sänka driftskostnaderna.

Årsavgiften för bostadsrätterna har sedan 2011 sänkts med totalt 15 %. Planerat underhåll av fastigheten har under perioden 2011 till 2019 gjorts med en total kostnad på närmre 5,4 miljoner kronor dvs. i genomsnitt ca 0,6 miljoner kronor per år. Driftskostnaderna har sedan 2015 minskat med 15 %. Ett nytt fördelaktigt lån på 1,5 miljoner kronor, ett s.k. grönt lån från SBAB, togs upp 2015 för att finansiera installation av ett nytt ventilationssystem med värmeåtervinning (FTX). Amorteringar har åren 2011 till 2019 gjorts med ca 2,15 miljoner kronor.

Fastigheten är i bra skick. Föreningen reviderar årligen underhållsplanen. Den närmsta femårsperioden finns i planen inga mera kostsamma underhållsåtgärder. Styrelsen började hösten 2019 undersöka möjligheterna att installera solceller. Planerat underhåll och eventuell investering i solcellsanläggning bör kunna göras utan att avgiftnivån behöver förändras de närmsta åren.

Ekonomi i vår bostadsrättsförening kan sammanfattningsvis beskrivas som så att likviditeten är hög, driftskostnaderna är låga och belåningen relativt hög.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 49 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 219% till 206%.

I resultatet ingår avskrivningar med 523 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 121 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 704 m², vilket motsvarar 19 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Clara 16, i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 32 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1994. Fastigheternas adress är Gustan Möllersgatan 2.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

	Antal	Kommentar
1 r o k	4	
2 r o k	8	
3 r o k	4	
4 r o k	16	

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	4

Total tomtarea	1 630 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 042 m ²
Total bostadsarea	3 042 m ²
Lokaler hyresrätt	728 m ²
Total lokalarea	728 m ²

Årets taxeringsvärde	75 042 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 228 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling, energiövervakning	Riksbyggen
Hisservice	Hiss i Skåne
Kabel-TV	Telenor

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 166 tkr och planerat underhåll för 708 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 855 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 889 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värmeövervakning	2009	
Injustering av värme	2011	
Takreovering	2013	
Markytor	2014/2015	
Installationer	2014/2015	
Gemensamma utrymmen	2016	
Installationer	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Värme och el	2018	
Tak	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	18 631
Huskropp utvändigt	60 150
Markytor	421 724

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingvar Andersson	Ordförande	2020
Ratko Sonnerland	Vice ordförande	2020
Bengt Gran	Sekreterare, kassör	2021
Björn Zetterman	Ledamot	2021
Kjell Isberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oscar Garrido	Suppleant	2021
Anna Wachtmeister	Suppleant	2021
Cecilia Guzman Chaves De-Paredes	Suppleant	2020
Jenny Lenngren	Suppl. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Poul Larsen	Föreningsrevisor 2020
Malmö Kpmg	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Ekstrand	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Moreno, sammankallande	2020
Bibbi Zetterman	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift sänktes med 4% 2019 01 01

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

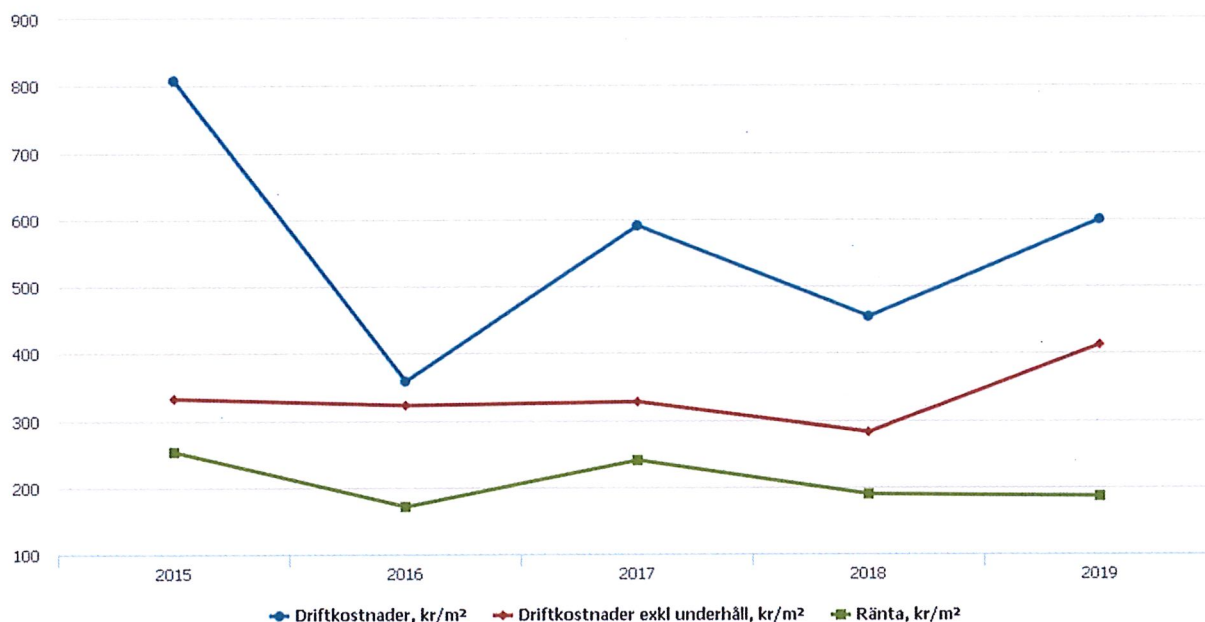
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 32 bostadsrätter.

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 330	3 429	3 361	3 548	3 409
Resultat efter finansiella poster	-402	-74	-695	638	-1 340
Årets resultat	-402	-74	-695	638	-1 340
Resultat exklusive avskrivningar	121	484	-137	1 196	-782
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 650	-398	-1 019	655	-1 294
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	470	234	256	144	136
Balansomslutning	77 795	78 798	79 234	70 527	52 431
Soliditet %	45	45	45	37	14
Likviditet %	206	219	227	471	247
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	765	797	804	837	844
Bränsletillägg, kr/m ²	104	104	105	105	104
Driftkostnader, kr/m ²	517	454	590	358	808
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	329	282	327	322	332
Ränta, kr/m ²	186	189	240	171	253
Underhållsfond, kr/m ²	438	390	363	323	216
Lån, kr/m ²	11 187	11 333	11 336	11 613	11 733



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 440 000	10 785 231	18 353 000	1 469 343	-679 284	-74 011
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-74 011	74 011
Reservering underhållsfond				889 000	-889 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-708 000	708 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-401 870
Vid årets slut	5 440 000	10 785 231	18 353 000	1 650 343	-934 295	-401 870

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-753 294
Årets resultat	-401 870
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-889 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	708 000
Summa	-1 336 164

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 336 164**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 330 266	3 429 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 066	98 157
Summa rörelseintäkter		3 394 332	3 527 616
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 260 094	-1 994 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 207	-402 717
Personalkostnader	Not 6	-69 655	-70 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-523 318	-557 927
Summa rörelsekostnader		-3 231 273	-3 026 098
Rörelseresultat		163 059	501 519
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	132 368	135 286
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 567	3 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-700 864	-714 241
Summa finansiella poster		-564 929	-575 529
Resultat efter finansiella poster		-401 870	-74 011
Årets resultat		-401 870	-74 011

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	65 885 277	66 408 595
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 885 277	66 408 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	48 000	48 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	9 233 908	9 433 908
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 281 908	9 481 908
Summa anläggningstillgångar		75 167 185	75 890 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	173 806	27 141
Övriga fordringar	Not 16	119 741	469 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	43 157	42 105
Summa kortfristiga fordringar		336 704	538 742
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 291 192	2 368 956
Summa kassa och bank		2 291 192	2 368 956
Summa omsättningstillgångar		2 627 896	2 907 698
Summa tillgångar		77 795 082	78 798 201

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	16 225 231	16 225 231	
Uppskrivningsfond	18 353 000	18 353 000	
Fond för yttre underhåll	1 650 343	1 469 343	
Summa bundet eget kapital	36 228 574	36 047 574	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-934 294	-679 284	
Årets resultat	-401 870	-74 011	
Summa fritt eget kapital	-1 336 164	-753 294	
Summa eget kapital	34 892 410	35 294 280	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 451 500	42 176 500
Summa långfristiga skulder		23 451 500	42 176 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 725 000	550 000
Leverantörskulder	Not 20	69 709	136 051
Skatteskulder	Not 21	27 093	6 311
Övriga skulder	Not 22	13 578	9 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	615 791	625 282
Summa kortfristiga skulder		19 451 171	1 327 421
Summa eget kapital och skulder		77 795 082	78 798 201

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-401 870	-74 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	523 318	557 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 448	483 916
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	202 038	75 658
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-51 250	188 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 236	748 075
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	200 000	200 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	200 000	200 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-550 000	-550 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 000
Årets kassaflöde	-77 764	398 075
Likvidamedel vid årets början	2 368 956	1 970 881
Likvidamedel vid årets slut	2 291 192	2 368 956
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	120
Tillkommande utgifter värmeövervakning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 327 568	2 424 552
Årsavgifter, lokaler	307 221	324 058
Hyror, lokaler	4 800	3 000
Hyror, övriga	51 073	49 939
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-6 000
Bränsleavgifter, bostäder	317 648	317 648
Elavgifter	309 956	298 262
Sophämningsavgifter	18 000	18 000
Summa nettoomsättning	3 330 266	3 429 459

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	21 824	98 157
Försäkringsersättningar	42 242	0
Summa övriga rörelseintäkter	64 066	98 157

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-708 359	-519 930
Reparationer	-165 725	-124 252
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 484	-133 064
Försäkringspremier	-42 105	-36 691
Kabel- och digital-TV	-110 004	-101 202
Återbäring från Riksbyggen	7 300	3 489
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 253	0
Serviceavtal	-37 796	-20 444
Obligatoriska besiktningar	-13 388	-4 243
Snö- och halkbekämpning	-20 601	-26 266
Förbrukningsinventarier	-43 546	-18 999
Vatten	-171 742	-116 275
Fastighetsel	-454 902	-464 200
Uppvärmning	-240 872	-353 381
Sophantering och återvinning	-75 384	-78 032
Förvaltningsarvode drift	-9 233	-1 129
Summa driftkostnader	-2 260 094	-1 994 619

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-288 103	-279 169
Lokalkostnader	0	-1 299
Resekostnader	0	-529
Arvode, yrkesrevisorer	-17 804	-28 603
Övriga förvaltningskostnader	-10 307	-22 172
Kreditupplysningar	-7 579	-2 598
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 372	-6 167
Representation	-5 738	-3 492
Kontorsmateriel	-2 577	-7 209
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-33 281
Medlems- och föreningsavgifter	-6 474	-6 374
Konsultarvoden	-22 179	0
Bankkostnader	-1 750	-1 734
Advokat och rättegångskostnader	-7 324	-6 376
Övriga externa kostnader	0	-3 715
Summa övriga externa kostnader	-378 207	-402 717

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-41 925	-45 116
Sammanträdesarvoden	-14 200	-12 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-866	-2 825
Sociala kostnader	-9 664	-10 144
Summa personalkostnader	-69 655	-70 835

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-486 981	-486 946
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-36 337	-36 336
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-34 645
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-523 318	-557 927

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 608	4 608
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	127 760	130 678
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	132 368	135 286

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 041	3 224
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	526	202
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 567	3 426

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-700 864	-713 855
Övriga räntekostnader	0	-386
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-700 864	-714 241

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 243 255	53 243 255
Mark	1 875 000	1 875 000
Tillkommande utgifter	1 044 462	1 044 462
	56 162 717	56 162 717
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 162 717	56 162 717
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 470 289	-6 983 343
Tillkommande utgifter	-636 833	-600 497
	-8 107 122	-7 583 840
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-486 980	-486 946
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-36 336	-36 336
	-523 318	-523 282
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 630 440	-8 107 122
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	18 353 000	18 353 000
Årets uppskrivning		0
	18 353 000	18 353 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 885 278	66 408 595
Varav		
Byggnader	45 285 986	45 772 966
Mark	20 228 000	20 228 000
Tillkommande utgifter	371 292	407 629
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	47 200 000
Lokaler	11 042 000	9 028 000
	75 048 000	56 228 000
Totalt taxeringsvärde	75 048 000	56 228 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 042 000</i>	<i>20 228 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	195 253	195 253
	195 253	195 253
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	195 253	195 253
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-195 253	-160 608
	-195 253	-160 608
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-34 646
	0	-34 646
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-195 253	-195 253
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	48 000	48 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	48 000	48 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	9 233 908	9 433 908
Summa andra långfristiga fordringar	9 233 908	9 433 908

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	52 705	27 141
Fordring Riksbyggen Ek för	121 101	
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	173 806	27 141

€

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	28 760	28 760
Övriga kortfristiga fordringar	90 981	440 736
Summa övriga fordringar	119 741	469 496

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 157	42 105
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 157	42 105

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	9 169	4 132
Bankmedel	888 482	885 441
Transaktionskonto	1 393 542	1 479 384
Summa kassa och bank	2 291 192	2 368 956

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	42 176 500	42 726 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 626 500	42 176 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,90%	2023-10-11	1 012 500,00	0,00	150 000,00	862 500,00
SBAB **	1,37%	2020-09-16	9 433 908,00	0,00	200 000,00	9 233 908,00
SBAB	1,61%	2020-09-18	9 341 092,00	0,00	100 000,00	9 241 092,00
SBAB	1,55%	2022-05-20	9 850 000,00	0,00	100 000,00	9 750 000,00
SBAB	2,01%	2023-04-17	13 089 000,00	0,00	0,00	13 089 000,00
Summa			42 726 500,00	0,00	550 000,00	42 176 500,00

¹Senast kända räntesatser

** För detta lån, som avser lokaldelen, är Riksbyggen betalningsansvarig.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 39 426 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	69 709	136 051
Summa leverantörsskulder	69 709	136 051

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	27 093	6 311
Summa skatteskulder	27 093	6 311

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	-13 823	-18 260
Skuld sociala avgifter och skatter	27 401	27 503
Avräkning hyror och avgifter	0	534
Summa övriga skulder	13 578	9 777

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	115 563	116 482
Upplupna elkostnader	32 884	44 747
Upplupna värmekostnader	0	87 323
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	467 344	376 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	615 791	625 282

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 341 000	49 341 000

Not Eventualförpliktelser

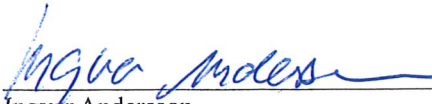
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

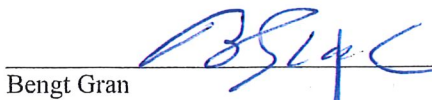
Malmö 2020-05-12



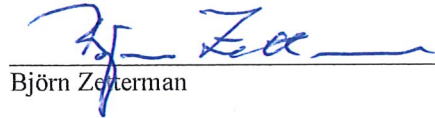
Ingvar Andersson
Ordförande



Ratko Sonnerland



Bengt Gran



Björn Zetterman



Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/5-20

KPMG AB



KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Paul Larsen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmöhus 49, org. nr 716407-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmöhus 49 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmöhus 49 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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

2015-20

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



Paul Larsen

Förtroendevald revisor

