



RBF MALMÖHUS 05
Org nr 746000-8241
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

UR

Att bo i bostadsrätt

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 på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Verksamhetsberättelse RBF Malmöhus 5 verksamhetsåret 2011/2012

Vaktmästare Bertil Trulsson gick i pension vid årsskiftet 2011/2012 efter 24 år i föreningen. Tjänsten är än så länge inte tillsatt.

Nya torktumlare inköpta till samtliga hus och en del av tvättutrymmen är renoverade och målade.

En välbehövlig spolning och upprensning av all dikesrännor och stuprännor är gjorda.

Bortforsling av bråte i källare- och vindsgångar. Uppmaning till alla hushåll att det är förbjudet att ställa saker i gångarna pga brandrisken och enligt brandkårens bestämmelser.

Gemensamt bredband – IP-telefoni samt digital TV med box till en kostnad av 250 kr/mån. Betalning sker via avgiftavierna med benämningen Triple play.

Samtliga rostiga luckor till de gamla soprummen är utbytta till aluminiumsluckor med lås. Nyckel kan hämtas på kontoret om man behöver plats till rullator och dylikt.

Under hösten 2012 är nya elmätare uppsatta för gemensam el och kopplat till Luleås Energi. Avläsning sker individuellt och kommer på aviernas fr o m årsskiftet 2012/2013. Hushållen skall inte längre betala avgift till EON.

Under det kommande året planeras för en fullständig spolning av alla avloppsstammar och via kamera undersöka i vilket skick avloppstammarna har.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF MALMÖHUS 05 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
<u>Ordinarie ledamöter</u>			
Kirsten Madsen	Ordförande	Föreningen	2013
Martin Hansson	Vice ordförande	Föreningen	2014
Pia Stenbacka	Ledamot	Föreningen	2014
Eva Stoops	Sekreterare	Föreningen	2013
Magnus Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Eva Björkman		Föreningen	2013
Marcus Wretström		Föreningen	2013
Per Ulmestedt		Föreningen	2013
Karin Antonsson	Suppleant RB	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Timo Rapeli	Föreningsrevisor	Föreningen	2013
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2013
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Vakant			
<u>Valberedning</u>			
Angelos Tsalamanis		Föreningen	2013

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sorgenfri 3 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 115 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Spånehusvägen 62 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m.2027-12-31 med en årlig avgäld på 5 634 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
13	87	15

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	-	-

RBF MALMÖHUS 05

746000-8241

Total tomtarea:	8 550 kvm
Total bostadsarea:	6 399 kvm
Total lokalarea:	412 kvm

Årets taxeringsvärde	39 579 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 579 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 455 tkr och planerat underhåll för 304 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har år 2009 genomfört utbyte/omdragning av elledningar samt takrenovering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 720 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 103,15 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 703 tkr.

Större planerade åtgärder inom en femårsperiod, avser underhåll av fönster samt underhåll av fasader. Inom en 10-årsperiod finns behov av byte avloppsstammar, byte av värmestammar samt utbyte av värmeradiatorer.

Miljö

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

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 februari 2012 (samt en extra stämma den 25 oktober 2011). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 128 (den 2012-08-31)

Ekonomi

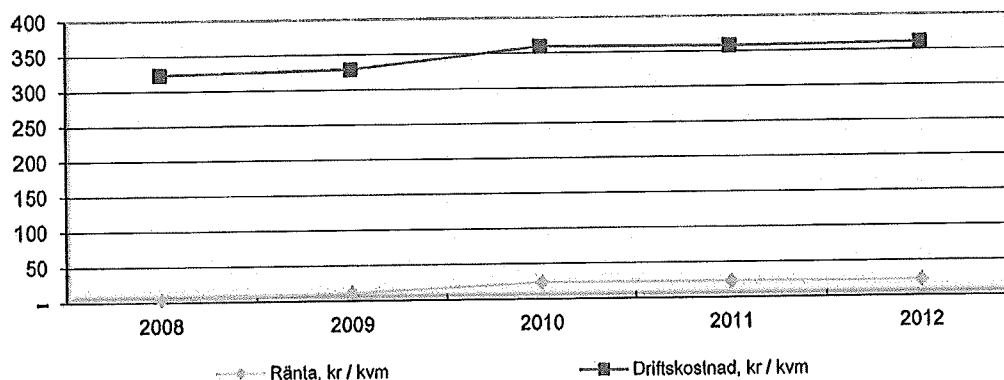
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RBF Malmöhus 5 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 405	4 128	4 312	3 974	3 829
Årets resultat	710	621	607	- 8 117	996
Resultat efter fondförändringar	311	277	- 45	215	20
Balansomslutning	9 769	9 102	8 603	8 087	14 113
Soliditet %	46%	42%	37%	32%	76%
Likviditet %	814%	748%	595%	475%	349%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	519	519	519	507	485
Bränsletillägg, kr / kvm	105	90	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	361	358	359	329	323
Ränta, kr / kvm	22	23	23	11	4
Underhållsfond, kr / kvm	489	430	379	284	1 507
Lån, kr / kvm	675	690	705	719	53

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 7 %, bränsleavgiften höjdes med 25 % 1 januari 2012. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 519 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice/skötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling/underhållsplan
Amentus AB	Passagesystem
Canal Digital AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband, IP-telefoni
Siemens AB	Styr-och reglering, värme och vatten
Sydantenn Tele AB	Service kabel-tv-nät

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	777 768
Årets resultat före fondförändring	709 611
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-702 555
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 964
Summa över/underskott	<u>1 088 788</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>1 088 788</u>
----------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 531 223	3 512 866
Bränsleavgifter		674 253	584 874
Övriga förvaltningsintäkter	2	199 936	30 615
		<u>4 405 411</u>	<u>4 128 356</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 455 206	- 309 446
Planerat underhåll	4	- 303 964	- 315 631
Fastighetsavgift/skatt		- 160 590	- 153 520
Driftskostnader	5	-2 458 497	-2 437 366
Övriga kostnader	6	- 53 478	- 51 671
Personalkostnader	7	- 51 937	- 65 104
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 175 457	- 241 532
		<u>-3 659 129</u>	<u>-3 574 270</u>
Rörelseresultat		746 282	554 086
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	105 440	61 758
Räntekostnader och liknande poster	10	- 153 161	- 155 488
		<u>- 45 721</u>	<u>- 91 730</u>
Resultat efter finansiella poster		700 562	462 356
Inkomstskatt	11	9 049	158 876
Årets resultat		<u>709 611</u>	<u>621 232</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 702 555	- 660 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		303 964	315 631
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 398 591</u>	<u>- 344 369</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		311 020	276 863

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	4 640 000	4 815 457
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		4 660 000	4 835 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 123	15 869
Skattefordringar		56 692	56 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	159 728	121 532
		233 543	194 361
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 000 000	3 550 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	875 322	521 789
Summa omsättningstillgångar		5 108 866	4 266 150
SUMMA TILLGÅNGAR		9 768 866	9 101 608

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		125 100	125 100
Underhållsfond		3 327 187	2 928 596
		<u>3 452 287</u>	<u>3 053 696</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		777 768	500 906
Årets resultat		709 611	621 232
Avsättning till underhållsfond		- 702 555	- 660 000
Ianspråktagande av underhållsfond		303 964	315 631
		<u>1 088 788</u>	<u>777 768</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 541 075</u>	<u>3 831 464</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	4 600 000	4 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda årsavgifter		371 803	315 595
Leverantörsskulder		92 354	55 749
Medlemmarnas reparationsfond		91 527	113 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	72 106	85 292
		<u>627 790</u>	<u>570 143</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>5 227 790</u>	<u>5 270 143</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 768 866</u>	<u>9 101 608</u>
<i>Ställda säkerheter</i>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		5 000 000	5 000 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	60	2012
Elomläggning	Rak	50	2059

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-08-31	2011-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 319 654	3 319 807
Hyror, bostäder	46 705	43 299
Hyror, lokaler	129 384	113 760
Hyror, p-platser	35 480	36 000
	<u>3 531 223</u>	<u>3 512 866</u>
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	12 119	20 700
IT-avgifter	124 940	0
Fakturerade kostnader	861	2 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	93	176
Återvunna fordringar	349	0
Övriga intäkter av engångskaraktär	1 980	5 818
Inkassointäkter	5 745	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 242
Försäkringsersättningar	53 849	0
	<u>199 936</u>	<u>30 615</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 3 Reparationer

Bostäder	0	49 678
Vattenskador	147 375	0
Tvättstugor	13 638	31 670
Gemensamma utrymmen	20 247	20 507
Vatten/Avlopp	103 635	34 722
Värme	7 493	2 275
Elinstallationer	36 301	1 308
Tele/TV/Porttelefon	23 142	19 051
Övriga installationer	28 931	21 271
Huskropp	33 375	23 263
Gårdar och grönanläggningar	21 641	102 401
Vandalisering	19 428	3 300
	<hr/>	<hr/>
	455 206	309 446

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	216 464	315 631
Huskroppar	87 500	0
	<hr/>	<hr/>
	303 964	315 631

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2027-12-31)	5 634	5 634
Fastighetsförsäkring	37 402	35 053
Arvode förvaltning*	974 736	955 518
Kabel-TV	124 090	87 943
IT-kostnader	77 801	1 488
Juridiska kostnader	8 169	- 6 058
Fastighetsskötsel	1 320	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 800	- 24 600
Städ**	33 599	14 108
Snöröjning	15 103	113 626
Förbrukningsmateriel	43 015	30 517
Fordons- och maskinkostnader	0	980
Vatten	199 626	204 677
El	141 439	137 360
Uppvärmning	674 538	715 914
Sophantering	139 825	165 205
	<hr/>	<hr/>
	2 458 497	2 437 366

* Arvode förvaltning avser fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, jour, underhållsplan, driftövervakning energi samt grundavtal städ.

** Städ avser tilläggsavtal utöver grundavtalet (som ligger i posten "arvode förvaltning")

2012-08-31 2011-08-31

Not 6 Övriga kostnader

Telefon	5 713	2 695
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	3
Revisionsarvode, externt	9 500	18 469
Medlems- och föreningsavgifter	4 600	4 370
Köpta tjänster (serviceavtal mm)	14 677	12 893
Konsultarvoden	6 896	0
Bankkostnader	379	350
Övriga externa kostnader	11 713	12 892
	<hr/> 53 478	<hr/> 51 671

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	34 250	42 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 600	5 900
Föreningsvald revisor	2 500	6 000
Utbildning, förtroendevalda	300	0
Summa	<hr/> 42 650	<hr/> 53 900
Sociala kostnader	9 287	11 204
	<hr/> 51 937	<hr/> 65 104

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	76 457	142 532
Avskrivning om- och tillbyggnader	99 000	99 000
	<hr/> 175 457	<hr/> 241 532

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	719	530
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	103 165	56 761
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	927	1 410
Övriga ränteintäkter	629	3 057
	<hr/> 105 440	<hr/> 61 758

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	153 101	155 189
Övriga finansiella kostnader	60	299
	<hr/> 153 161	<hr/> 155 488

Not 11 Inkomstskatt

Återbetalning skatt från tidigare år	- 9 049	- 158 876
	<hr/> - 9 049	<hr/> - 158 876

2012-08-31 2011-08-31

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	3 167 387	3 167 387
Standardförbättringar	14 992 883	14 992 883
	<u>18 160 270</u>	<u>18 160 270</u>

Summa anskaffningsvärden

18 160 270 18 160 270

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 090 930	-2 948 398
Standardförbättringar	-10 253 883	-10 154 883
	<u>-13 344 812</u>	<u>-13 103 280</u>

Årets avskrivning byggnader

- 76 457 - 142 532

Årets avskrivning standardförbättringar

- 99 000 - 99 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 520 270 -13 344 812

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 640 000 4 815 457

Varav

Byggnader	0	76 457
Standardförbättringar	4 640 000	4 739 000

Taxeringsvärden

bostäder	39 200 000	39 200 000
lokaler	379 000	379 000
Totalt taxeringsvärde	<u>39 579 000</u>	<u>39 579 000</u>
varav byggnader	29 379 000	29 379 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

40 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	20 000	20 000
	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	81 911	79 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 524	7 264
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	37 950	0
Förutbetald tomträttsavgäld	1 878	1 878
Övriga förutbetalda kostnader	2 249	4 140
Upplupna ränteintäkter	8 417	16 586
Förutbetalda försäkringspremier	12 799	11 803
	<u>159 728</u>	<u>121 532</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 4 000 000 3 550 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,70	2012-11-05
	3 000 000	2,95	2013-08-06

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 468	6 079
Bankmedel	1 229	2 647
Förvaltningskonto i Swedbank	870 625	513 064
	<u>875 322</u>	<u>521 789</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	125 100	2 928 596	777 768
Förändring av underhållsfond			- 398 591
Avsättning till underhållsfond		702 555	
Uttag ur underhållsfond		- 303 964	
Årets resultat			709 611
Vid årets slut	125 100	3 327 187	1 088 788

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	4 600 000	4 700 000
Skuld vid årets slut	4 600 000	4 700 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,29%

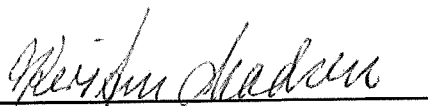
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	3,31	2013-12-04	4 700 000		100 000	4 600 000
			<u>4 700 000</u>		<u>100 000</u>	<u>4 600 000</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 376	25 615
Upplupna elkostnader	10 391	10 523
Upplupna värmekostnader	6 422	31 333
Upplupna kostnader för renhållning	4 387	4 041
Upplupna revisionsarvoden	11 250	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 280	780
	<u>72 106</u>	<u>85 292</u>

2012-08-31 2011-08-31

Malmö 2012- 11 - 21



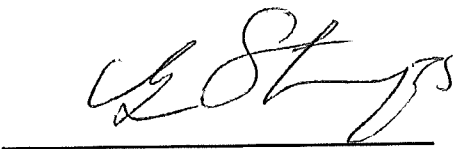
Kirsten Madsen
Ordförande



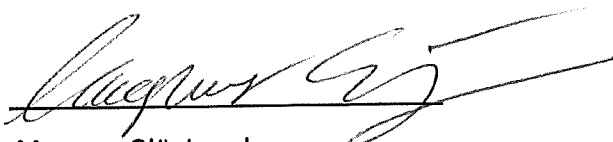
Martin Hansson



Pia Stenbacka




Eva Stoops

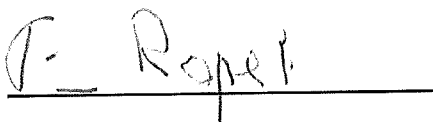


Magnus Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/12 2012



KPMG AB
Martin Johansson
Godkänd revisor



Timo Rapeli
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmöhus 05, org.nr 746000-8241

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Malmöhus 05 för räkenskapsåret 2011-09-01– 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Malmöhus 05 för räkenskapsåret 2011-09-01-2012-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 20/12 2012

KPMG AB

Martin Johansson
Godkänd revisor

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Malmöhus 5
Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2011/2012 för Riksbyggen Brf Malmöhus 5. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

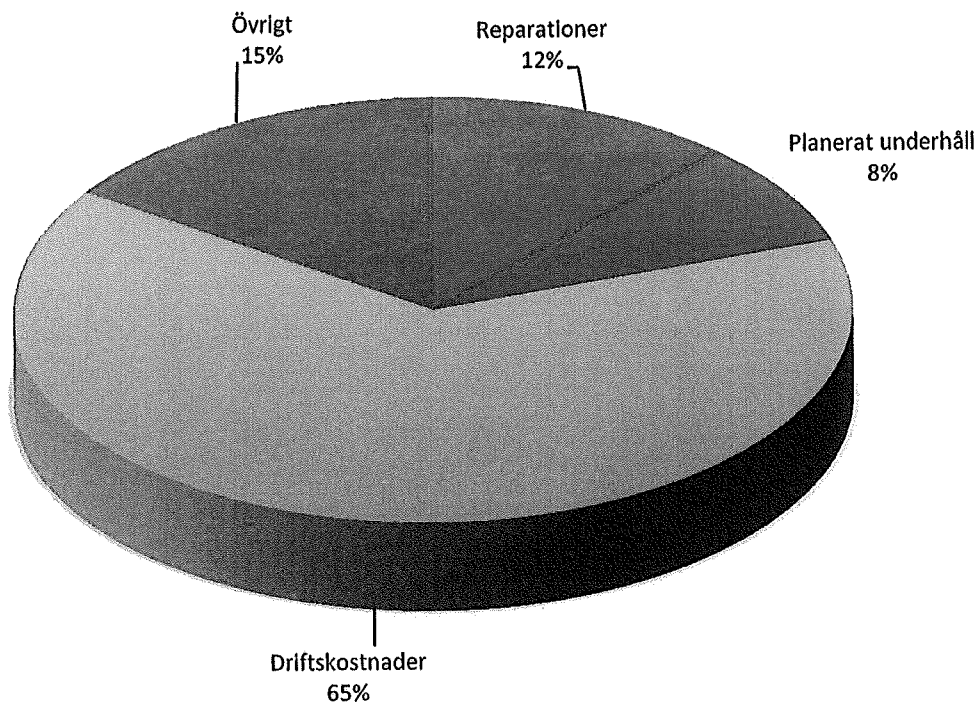
- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 9/11 2012

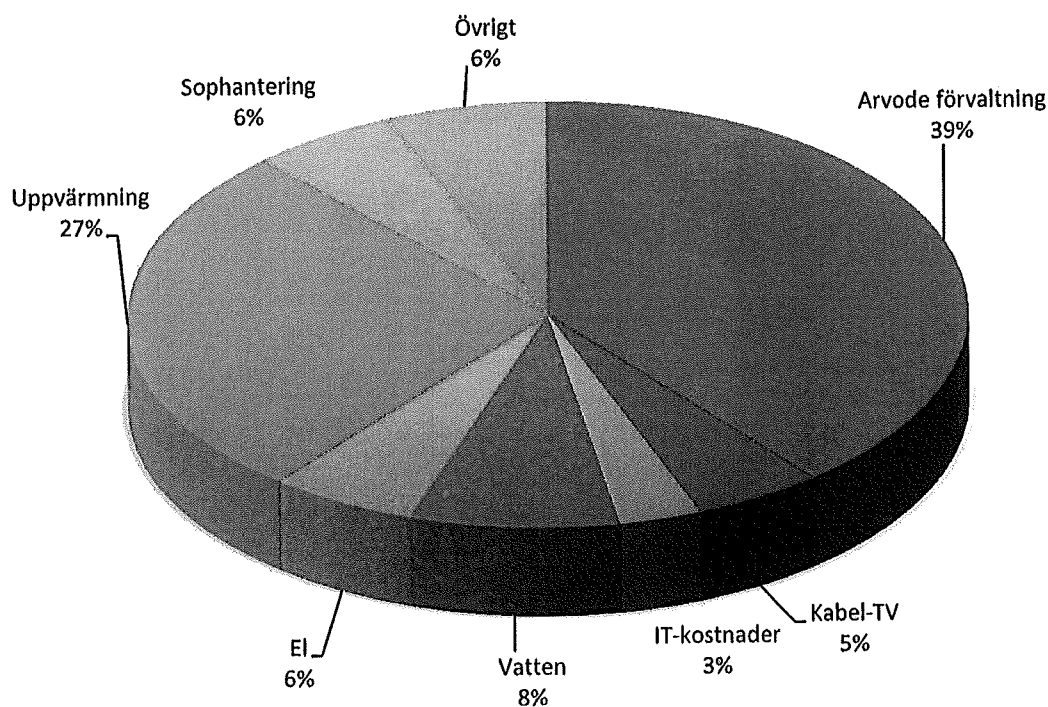
U. Rapet

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	455 206	309 446
Planerat underhåll	303 964	315 631
Fastighetsavgift/skatt	160 590	153 520
Driftskostnader	2 458 497	2 437 366
Övriga kostnader	53 478	51 671
Personalkostnader	51 937	65 104
Avskrivning av anläggningstillgångar	175 457	241 532
Finansiella poster	153 161	155 488
Inkomstskatt	- 9 049	- 158 876
Summa kostnader	3 803 241	3 570 882



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom 2027-12-31)	5 634	5 634
Fastighetsförsäkring	37 402	35 053
Arvode förvaltning	974 736	955 518
Kabel-TV	124 090	87 943
IT-kostnader	77 801	1 488
Juridiska kostnader	8 169	- 6 058
Fastighetsskötsel	1 320	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 800	- 24 600
Städ	33 599	14 108
Snöröjning	15 103	113 626
Förbrukningsmateriel	43 015	30 517
Fordons- och maskinkostnader	0	980
Vatten	199 626	204 677
El	141 439	137 360
Uppvärmning	674 538	715 914
Sophantering	139 825	165 205
Summa driftskostnader	2 458 497	2 437 366



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	6399	6399
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom 2027-12-31)	1	1
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	152	149
Kabel-TV	19	14
IT-kostnader	12	0
Juridiska kostnader	1	-1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-4
Städ	5	2
Snöröjning	2	18
Förbrukningsmateriel	7	5
Vatten	31	32
EI	22	21
Uppvärmning	105	112
Sophantering	22	26
Summa driftskostnader	384	381

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF MALMÖHUS 05
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se