
Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 05
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 746000-8241

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

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

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

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

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 05 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Kirsten Madsen	Ordförande	Föreningen	2015
Marita Hansen	Vice ordförande	Föreningen	2014
Pia Stenbacka	Ledamot	Föreningen	2014
Eva Stoops (avgått under året, 20130731)	Sekreterare	Föreningen	2015
Magnus Sjöstrand	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Eva Björkman		Föreningen	2014
Marcus Wretström		Föreningen	2014
Per Ulmestedt		Föreningen	2014
Karin Antonsson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Roland Johansson	Föreningsvald revisor	Föreningen	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Timo Rapeli		Föreningen	
Valberedning			
Angelos Tsalamanis		Föreningen	

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. På fastigheten finns byggnader med 115 lägenheter och 7 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Spånehusvägen 62 i Malmö.

Marken inncas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 5 635 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
13	87	15

Dessutom tillkommer:

Lokaler
7

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

Årets taxeringsvärde	47 588 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 579 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 424 tkr och planerat underhåll för 492 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 733 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 750 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elreovering	2009	
Takreovering	2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	Inom en 10-årsperiod	
Fönsterbyte	2014-2015	
Fasadputsning	Inom en 5-årsperiod	

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

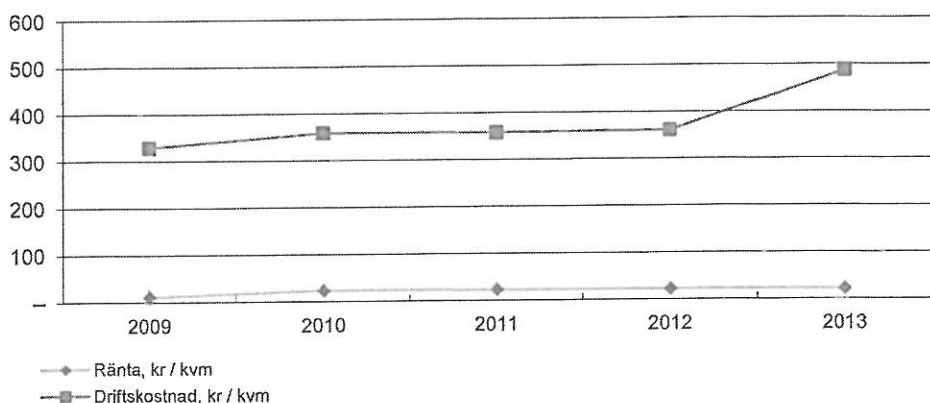
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 januari 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 130 (2013-08-31)

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 006	4 405	4 128	4 312	3 974
Årets resultat	222	710	621	607	- 8 117
Resultat efter fondförändringar	- 36	311	277	- 45	215
Balansomslutning	10 043	9 769	9 102	8 603	8 087
Soliditet %	47%	46%	42%	37%	32%
Likviditet %	654%	814%	748%	595%	475%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	519	519	519	519	507
Bränsletillägg, kr / kvm	113	105	90	93	93
Drifstkostnad, kr / kvm	487	361	358	359	329
Ränta, kr / kvm	22	22	23	23	11
Underhållsfond, kr / kvm	526	489	430	379	284
Lån, kr / kvm	661	675	690	705	719

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 7 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter med 7 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 519 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 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	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband, IP-telefoni
Siemens AB	Styr- och reglering av värme och vatten
Sydantenn Tele AB	Service kabel-TV-nät

Föreningens verksamhetsberättelse 2012/2013

Ny lyktstolpe i trädgården som ersättning för liten lykta som lyste svagt.

Samtliga trappsteg till källarnedgångarna har reparerats.

Beskärning av träd och buskar i trädgården har gjorts.

Genomfört spolning av samtliga avloppsstammar.

Stor vattenläcka i badrummet i lägenhet trappa I. Läckan är lokaliserad till kallvatten röret som går från huvudstammen i väggen i badrummet. Fyra lägenheter blev drabbade. Vattenläckan är åtgärdad.

Brandinspektion av Räddningstjänst Syd. Anmärkning angående utrymnings vägarna i tvättstugorna, bastun och hobbyrum. Stegar har satts upp under samtliga fönster.

Målning av strecken på parkeringsplatserna har utförts.

Matsorteringen är genomförd enligt Malmö Stads direktiv. Ändring av sophuset på gården för att få plats med matkärlen.

Välbehövlig renovering av värmecentralen är genomförd.

Inköp av ny tvättmaskin till D-huset.

Defekter i samtliga husfasader har reparerats och målats.

Komplettering av cykelställena med flera platser.

Högtryckstvätt av enstaka balkonger samt gaveln på hus C.

Komplettering av växter och jordförbättring av vår trädgård.

Under nästa år kommer det ske utbyte av samtliga fönster och kall/varm vatten rör i hela fastigheterna. Kallelse till informationsmöte om detta kommer att skickas ut till alla boende.

Även en obligatorisk statuskontroll av samtliga lägenheter.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 088 788
Årets resultat före fondförändring	222 023
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	491 572
Summa överskott	<u>1 052 383</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 052 383

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 564 561	3 531 223
Bränsleavgifter		719 891	674 253
Elavgift		230 111	0
Övriga förvaltningsintäkter	2	491 904	199 936
		<u>5 006 466</u>	<u>4 405 411</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 423 848	- 455 206
Planerat underhåll	4	- 491 572	- 303 964
Fastighetsavgift/skatt		- 145 030	- 160 590
Driftkostnader	5	-3 318 933	-2 458 497
Övriga kostnader	6	- 53 259	- 53 478
Personalkostnader	7	- 119 789	- 51 937
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 194 585	- 175 457
		<u>-4 747 016</u>	<u>-3 659 129</u>
Rörelseresultat		259 451	746 282
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 640	2 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	111 500	105 440
Räntekostnader och liknande poster	10	- 150 567	- 153 161
		<u>- 37 427</u>	<u>- 45 721</u>
Resultat efter finansiella poster		222 023	700 562
Inkomstskatt	11	0	9 049
Årets resultat		222 023	709 611
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 750 000	- 702 555
Ianspråktagande av underhållsfond		491 572	303 964
Resultat efter fondförändring		- 36 405	311 020

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	4 541 000	4 640 000
Inventarier, verktyg och installationer	13	382 340	0
		<u>4 923 340</u>	<u>4 640 000</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		<u>4 943 340</u>	<u>4 660 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 980	17 123
Skattefordringar		65 566	56 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	368 906	159 728
		<u>445 452</u>	<u>233 543</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	654 035	875 322
Summa omsättningstillgångar		<u>5 099 487</u>	<u>5 108 866</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 042 827</u>	<u>9 768 866</u>

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		125 100	125 100
Underhållsfond		3 585 615	3 327 187
		<u>3 710 715</u>	<u>3 452 287</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 088 788	777 768
Årets resultat		222 023	709 611
Avsättning till underhållsfond		- 750 000	- 702 555
Ianspråktagande av underhållsfond		491 572	303 964
		<u>1 052 383</u>	<u>1 088 788</u>
Summa eget kapital		4 763 098	4 541 075
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	4 500 000	4 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		153 442	92 354
Medlemmarnas reparationsfonder		69 664	91 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	556 623	443 909
		<u>779 729</u>	<u>627 790</u>
Summa skulder		5 279 729	5 227 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 042 827	9 768 866
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		5 000 000	5 000 000
Ansvarsförbindelser		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

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:1 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	60	Färdigavskrivna
Elomläggning	Rak	50	2059
Installationer, individuell el	Rak	5	2017

Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 319 807	3 319 654
Hyror, bostäder	46 705	46 705
Hyror, lokaler	161 849	129 384
Hyror, p-platser	36 200	35 480
	<u>3 564 561</u>	<u>3 531 223</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	0	12 119
Triple play	345 000	124 940
Öresutjämningar	46	93
Återvunna fordringar	272	349
Övriga intäkter av engångskaraktär	5 577	1 980
Inkassointäkter	5 995	6 606
Försäkringsersättningar	135 014	53 849
	<u>491 904</u>	<u>199 936</u>

Not 3 Reparationer

Vattenskador	229 844	147 375
Tvättstugor	54 687	13 638
Gemensamma utrymmen	18 361	20 247
Vatten/Avlopp	3 746	103 635
Värme	1 738	7 493
Elinstallationer	26 217	36 301
Tele/TV/Porttelefon	615	23 142
Övriga installationer	5 166	28 931
Huskropp	22 581	33 375
Gårdar och grönanläggningar	60 893	21 641
Vandalisering	0	19 428
	<u>423 848</u>	<u>455 206</u>

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	52 958	216 464
Tvättstugor	47 674	0
VA/Sanitet	109 500	0
Elinstallationer	13 500	0
Huskroppar	267 940	87 500
	<u>491 572</u>	<u>303 964</u>

Not 5 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	5 634	5 634
Fastighetsförsäkring	40 978	37 402
Arvode förvaltning *(se specifikation nedan)	1 041 111	974 736
Kabel-TV	174 694	124 090
IT-kostnader	227 824	77 801
Juridiska kostnader	6 419	8 169
Fastighetsskötsel	0	1 320
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 000	- 17 800
Städ (tilläggsavtal)	27 915	33 599
Snöröjning	94 926	15 103
Förbrukningsmateriel	91 367	43 015
Vatten	218 939	199 626
El	460 955	141 439
Uppvärmning	778 415	674 538
Sophantering	164 757	139 825
	<u>3 318 933</u>	<u>2 458 497</u>

*Arvode förvaltning avser; Fastighetsskötsel 443 tkr, Ekonomisk förvaltning 202 tkr, Städ 195 tkr (exkl. tilläggsavtal), Energi/fastighetsdrift 131 tkr, revidering underhållsplan 17 tk, driftsadministration 14 tkr, jour 14 tkr samt fr o m 2013 även individuell elmätning 33 tkr.

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	2 914	5 713
Konstaterade förluster hyror/avgifter	50	0
Revisionsarvode, externt	11 556	9 500
Medlems- och föreningsavgifter	4 830	4 600
Köpta tjänster (serviceavtal m m)	18 171	14 677
Konsultarvoden	0	6 896
Bankkostnader	438	379
Övriga externa kostnader	15 299	11 713
	<u>53 259</u>	<u>53 478</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	89 000	34 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 850	5 600
Föreningsvald revisor	3 000	2 500
Utbildning, förtroendevalda	300	300
Summa	<u>97 150</u>	<u>42 650</u>
Sociala kostnader	22 639	9 287
	<u>119 789</u>	<u>51 937</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	0	76 457
Avskrivning om- och tillbyggnader	99 000	99 000
Installationer	95 585	0
	<u>194 585</u>	<u>175 457</u>

2013-08-31 2012-08-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	523	719
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	110 092	103 165
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	507	927
Övriga ränteintäkter	377	629
	<u>111 500</u>	<u>105 440</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	150 467	153 101
Övriga finansiella kostnader	100	60
	<u>150 567</u>	<u>153 161</u>

Not 11 Inkomstskatt

Återbetalning, omprövning från tidigare år	0	- 9 049
	<u>0</u>	<u>- 9 049</u>

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	-3 167 387	-3 090 930
Standardförbättringar	-10 352 883	-10 253 883
	<u>-13 520 270</u>	<u>-13 344 812</u>
Årets avskrivning byggnader	0	- 76 457
Årets avskrivning standardförbättringar	- 99 000	- 99 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-13 619 270</u>	<u>-13 520 270</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 541 000	4 640 000
Varav		
Byggnader	0	0
Standardförbättringar	4 541 000	4 640 000
Taxeringsvärden		
bostäder	47 000 000	39 200 000
lokaler	588 000	379 000
Totalt taxeringsvärde	<u>47 588 000</u>	<u>39 579 000</u>
varav byggnader	33 588 000	29 379 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 898	48 898
Installationer	0	0
	<u>48 898</u>	<u>48 898</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	477 925	0
	<u>477 925</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>526 823</u>	<u>48 898</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 48 898	- 48 898
	<u>- 48 898</u>	<u>- 48 898</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 95 585	0
	<u>- 95 585</u>	<u>0</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 144 483</u>	<u>- 48 898</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>382 340</u>	<u>0</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 175	8 417
Förutbetalda försäkringspremier	14 089	12 799
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 350	81 911
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 575	14 524
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	37 950	37 950
Övriga förutbetalda kostnader	2 889	2 249
Förutbetald tomträttsavgäld	1 878	1 878
Upplupen försäkringsersättning	135 014	0
Upplupen intäkt elavgift	66 985	0
	<u>368 906</u>	<u>159 728</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	4 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	2,00	2013-09-05
90 dagar	500 000	2,15	2013-09-04
90 dagar	3 000 000	2,20	2013-11-06

2013-08-31 2012-08-31

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	1 848	3 468
Bankmedel	4 259	1 229
Förvaltningskonto i Swedbank	647 929	870 625
	<u>654 035</u>	<u>875 322</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	125 100	3 327 187	379 177	709 611
Disposition enl årsstämmbeslut			709 611	- 709 611
Avsättning till underhållsfond		750 000	- 750 000	
Janspråktagande av underhållsfond		- 491 572	491 572	
Årets resultat				<u>222 023</u>
Vid årets slut	125 100	3 585 615	830 360	<u>222 023</u>

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	4 500 000	4 600 000
Skuld vid årets slut	<u>4 500 000</u>	<u>4 600 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	3,31%	2013-12-04	4 600 000		100 000	4 500 000
			<u>4 600 000</u>		<u>100 000</u>	<u>4 500 000</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	12 000	0
Upplupna räntekostnader	24 825	25 376
Upplupna elkostnader	31 365	10 391
Upplupna värmekostnader	9 523	6 422
Upplupna kostnader för renhållning	5 113	4 387
Upplupna revisionsarvoden	12 150	11 250
Upplupna styrelsearvoden	49 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 249	14 280
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	395 648	371 803
	<u>556 623</u>	<u>443 909</u>

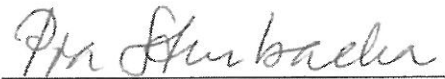
Malmö 2013-12-12



Kirsten Madsen
Ordförande



Marita Hansen



Pia Stenbacka



Eva Björkman (ersätter Eva Stoops
som avgått under året)



Magnus Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/12-13



KPMG AB
Peter Cederblad, Aukt. Revisor



Roland Johansson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmöhus 05 för räkenskapsåret 2012-09-01– 2013-08-31.

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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Malmöhus 05s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Malmöhus 05 för räkenskapsåret 2012-09-01– 2013-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns 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 revisionsstandard i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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


Uttalanden

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

Malmö den 16/12 2013

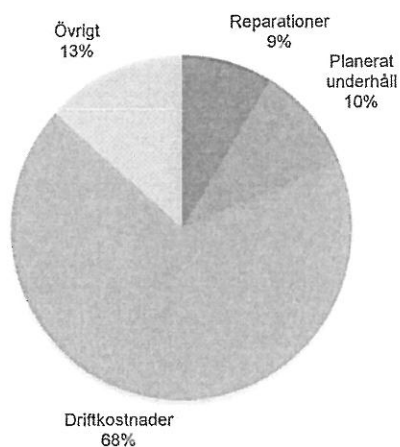
KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

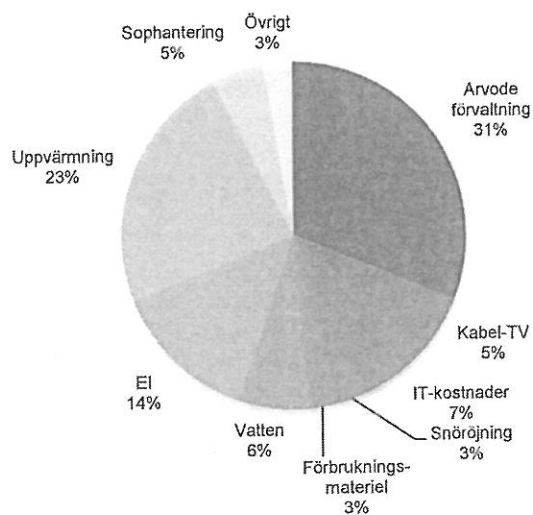

Roland Johansson
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	423 848	455 206
Planerat underhåll	491 572	303 964
Fastighetsavgift/skatt	145 030	160 590
Driftkostnader	3 318 933	2 458 497
Övriga kostnader	53 259	53 478
Personalkostnader	119 789	51 937
Avskrivning av anläggningstillgångar	194 585	175 457
Finansiella poster	150 567	153 161
Inkomstskatt	0	- 9 049
Summa kostnader	4 897 583	3 803 241



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	5 634	5 634
Fastighetsförsäkring	40 978	37 402
Arvode förvaltning	1 041 111	974 736
Kabel-TV	174 694	124 090
IT-kostnader	227 824	77 801
Juridiska kostnader	6 419	8 169
Fastighetsskötsel	0	1 320
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 000	- 17 800
Städ (tilläggsavtal)	27 915	33 599
Snöröjning	94 926	15 103
Förbrukningsmateriel	91 367	43 015
Vatten	218 939	199 626
El	460 955	141 439
Uppvärmning	778 415	674 538
Sophantering	164 757	139 825
Summa driftkostnader	3 318 933	2 458 497



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	6399	6399
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	1	1
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning *(se specifikation neda	163	152
Kabel-TV	27	19
IT-kostnader	36	12
Juridiska kostnader	1	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Städ (tilläggsavtal)	4	5
Snöröjning	15	2
Förbrukningsmateriel	14	7
Vatten	34	31
El	72	22
Uppvärmning	122	105
Sophantering	26	22
Summa driftkostnader	519	384

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters 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.

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF MALMÖHUS 05

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MALMÖHUS 05 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.

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