
Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 05
1/9 2013 - 31/8 2014
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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 05 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Kirsten Madsen	Ordförande	Föreningen	2015
Marita Hansen	Vice ordförande	Föreningen	2016
Pia Stenbacka	Ledamot	Föreningen	2016
Eva Björkman	Ledamot	Föreningen	2016
Magnus Sjöstrand	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lukas Stephensen		Föreningen	2015
Per Ulmestedt		Föreningen	2015
Pia Maraste		Föreningen	2015
Karin Antonsson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Roland Johansson	Föreningsvald revisor	Föreningen
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Föreningen

Valberedning

Rickard Evander		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 innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 13 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	47 588 000 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 321 tkr och planerat underhåll för 1250 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6579 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 790 tkr

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elrenovering	2009	
Takrenovering	2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	Inom en 10-årsperiod	
Fönsterbyte	2014-2015	Pågående underhållsarbete
Fasadputsning	Inom en 5-årsperiod	
Tappvattenledningar	2014-2015	Pågående underhållsarbete

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

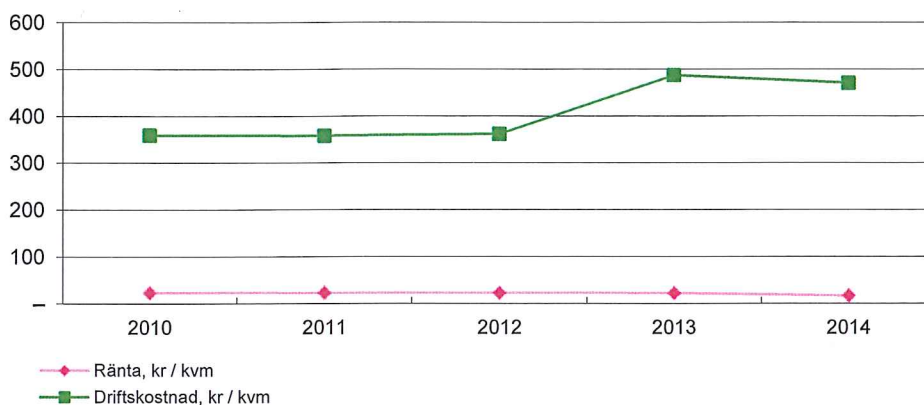
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 januari 2014. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 137 (2014-08-31)

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 070	5 006	4 405	4 128	4 312
Årets resultat	- 240	222	710	621	607
Resultat efter fondförändringar	220	- 36	311	277	- 45
Balansomslutning	9 647	10 043	9 769	9 102	8 603
Soliditet %	47%	47%	46%	42%	37%
Likviditet %	677%	654%	814%	748%	595%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	555	519	519	519	519
Bränsletillägg, kr / kvm	113	113	105	90	93
Driftskostnad, kr / kvm	470	487	361	358	359
Ränta, kr / kvm	16	22	22	23	23
Underhållsfond, kr / kvm	459	526	489	430	379
Lån, kr / kvm	646	661	675	690	705

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2014 då avgifterna höjdes med 10%.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 556 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 22 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 av värme och vatten
Sydantenn Tele AB	Service kabel-Tv-nät

Föreningens verksamhetsberättelse 2013/2014

Det har varit ett år med mycket aktiviteter.

Statuskontrollen av samtliga lägenheter är klar med en del besvär pga folk i vissa fall inte hade lägenheterna tillgängliga.

Det planerade projekt med byte av fönster och tappvatten stammar överallt påbörjades i augusti månad. Som byggföretag valdes Servicekuben AB ur 5 olika offerter, som projektledare Jörgen Offerlind Riksbyggen Bostad. Servicekuben byte ut cylinder låsen i lägenheterna för full tillgänglighet. Dessa bytes tillbaka till ursprungs låsen efter projekten är klara. Projekten väntas att bli klara i slutet av april-15 enligt avtal.

För att finansiera projektet kommer föreningen att ta upp nya lån på totalt 17 miljoner kr. Dessa kommer att betalas ut med 12 miljoner kronor under 2014 och 5 miljoner kr 2015.

Efter ovädret i början av hösten skadades samtliga golv i källarlokalen och ett omfattande renoveringsarbete påbörjades.

Injustering av värmeelementen i husen är klara och utfördes av Imtech AB. Hela systemet är nu styrd via dator av Riksbyggen.

Vi har fått råttinvasion under gräsmattan vid elfirman Amentus. De nödvändiga åtgärderna skall utföras.

Vaktmästare Valter Hillpold har slutat och ny vaktmästare är Christian Franzén.
Avgifthöjning 10 % fr.o.m. 1/9 2014.

Under det kommande året planeras total rensning av kanalsystemet samt OVK obligatorisk ventilations kontroll, medan vi har bygglåsen kvar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 052 383
Årets resultat före fondförändring	-240 067
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-790 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 250 209</u>
Summa överskott	1 272 525

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 272 525

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 793 717	3 564 561
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 029	-
Bränsleavgifter	3	720 911	719 891
Elavgifter		210 290	230 111
Övriga förvaltningsintäkter	4	350 621	491 904
		<u>5 069 510</u>	<u>5 006 466</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 320 788	- 423 848
Planerat underhåll	6	-1 250 209	- 491 572
Fastighetsavgift/skatt		- 145 835	- 145 030
Driftkostnader	7	-3 202 547	-3 330 489
Övriga kostnader	8	- 24 262	- 41 703
Personalkostnader	9	- 128 668	- 119 789
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 194 585	- 194 585
		<u>-5 266 895</u>	<u>-4 747 016</u>
Rörelseresultat		- 197 385	259 451
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 840	1 640
Ränteintäkter och liknande poster	11	67 475	111 500
Räntekostnader och liknande poster	12	- 111 997	- 150 567
		<u>- 42 682</u>	<u>- 37 427</u>
Resultat efter finansiella poster		- 240 067	222 023
Årets resultat		- 240 067	222 023
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 790 000	- 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 250 209	491 572
Resultat efter fondförändring		220 142	- 36 405

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	4 442 000	4 541 000
Inventarier, verktyg och installationer	14	286 755	382 340
		<u>4 728 755</u>	<u>4 923 340</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		4 748 755	4 943 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	16	14 589	10 980
Skattefordringar	17	72 571	65 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	229 703	368 906
		<u>316 863</u>	<u>445 452</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	3 800 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och Bank	20	781 108	654 035
		<u>781 108</u>	<u>654 035</u>
Summa omsättningstillgångar		4 897 971	5 099 487
SUMMA TILLGÅNGAR		9 646 726	10 042 827

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		125 100	125 100
Underhållsfond		3 125 406	3 585 615
		<u>3 250 506</u>	<u>3 710 715</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 052 383	1 088 788
Årets resultat		- 240 067	222 023
Avsättning till underhållsfond		- 790 000	- 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 250 209	491 572
		<u>1 272 525</u>	<u>1 052 383</u>
Summa eget kapital		4 523 031	4 763 098
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	4 400 417	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 503	153 442
Medlemmarnas reparationsfonder		46 318	69 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	590 456	556 623
		<u>723 277</u>	<u>779 729</u>
Summa skulder		5 123 694	5 279 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 646 726	10 042 827
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

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 22 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 underhållsplånen.

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 **2013-08-31****Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	3 552 194	3 319 807
Hyror, bostäder	49 974	46 705
Hyror, lokaler	155 449	161 849
Hyror, p-platser	36 100	36 200
	<u>3 793 717</u>	<u>3 564 561</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 029	-
	<u>- 6 029</u>	<u>-</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	719 891	719 891
Bränsleavgifter, lokaler	1 020	-
	<u>720 911</u>	<u>719 891</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Triple play	345 000	345 000
Öresutjämnningar	6	46
Återvunna fordringar	1 177	272
Övriga intäkter av engångskaraktär	2 500	5 577
Inkassointäkter	1 938	5 995
Försäkringsersättningar	-	135 014
	<u>350 621</u>	<u>491 904</u>

Not 5 Reparationer

Vattenskador	40 261	229 844
Tvättstugor	15 696	54 687
Gemensamma utrymmen	24 856	18 361
Installationer	51 584	-
Vatten/Avlopp	14 536	3 746
Värme	16 908	1 738
Elinstallationer	13 374	26 217
Tele/TV/Porttelefon	6 100	615
Låssystem	2 749	4 193
Övriga installationer	53 090	973
Huskropp	57 766	22 581
Gårdar och grönanläggningar	22 179	60 893
Vandalisering	1 689	-
	<u>320 788</u>	<u>423 848</u>

Not 6 Planerat underhåll

Tvättstugor	–	47 674
Lokaler, gemensamma utrymmen	–	52 958
VA/Sanitet	–	109 500
Värme, EB-metoden	1 170 903	–
Elinstallationer	–	13 500
Huskroppar	79 306	267 940
	<u>1 250 209</u>	<u>491 572</u>

Not 7 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	5 634	5 634
Företagsförsäkring	43 680	40 978
Förvaltningsarvode	1 092 465	1 041 111
Kabel-TV	178 451	174 694
IT-kostnader	227 700	227 824
Juridiska kostnader	2 700	6 419
Arvode, yrkesrevisor	16 133	11 556
Möteskostnader	431	–
Övriga förvaltningskostnader	10 710	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 500	- 15 000
Städning gemensamma utrymmen	1 968	27 915
Snö- och halkbekämpning	35 336	94 926
Statuskontroll	132 957	–
Förbrukningsmateriel	68 461	91 367
Fordons- och maskinkostnader	2 033	–
Vatten	239 887	218 939
El	405 159	460 955
Uppvärmning	614 343	778 415
Sophantering och återvinning	145 000	164 757
	<u>3 202 547</u>	<u>3 330 489</u>

Not 8 Övriga kostnader

Representation	730	–
Kontorsmateriel	2 073	–
Telefon och porto	1 070	2 914
Konstaterade förluster hyror/avgifter	22	50
Medlems- och föreningsavgifter	4 830	4 830
Köpta tjänster	13 946	18 171
Bankkostnader	510	438
Övriga externa kostnader	1 081	15 299
	<u>24 262</u>	<u>41 703</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	88 800	89 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	12 981	4 850
Föreningsvald revisor	2 500	3 000
Utbildning, förtroendevalda	–	300
Summa	<u>104 281</u>	<u>97 150</u>
Sociala kostnader	<u>24 387</u>	<u>22 639</u>
	<u>128 668</u>	<u>119 789</u>

2014-08-31 2013-08-31

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	99 000	99 000
Installationer	95 585	95 585
	<u>194 585</u>	<u>194 585</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	913	523
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	65 848	110 092
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	224	507
Övriga ränteintäkter	490	377
	<u>67 475</u>	<u>111 500</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	111 997	150 467
Övriga finansiella kostnader	–	100
	<u>111 997</u>	<u>150 567</u>

Not 13 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 167 387	-3 167 387
Standardförbättringar	-10 451 883	-10 352 883
	<u>-13 619 270</u>	<u>-13 520 270</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 99 000	- 99 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-13 718 270</u>	<u>-13 619 270</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 442 000	4 541 000
Varav		
Standardförbättringar	4 442 000	4 541 000
Taxeringsvärden		
bostäder	47 000 000	47 000 000
lokaler	588 000	588 000
Totalt taxeringsvärde	<u>47 588 000</u>	<u>47 588 000</u>
varav byggnader	33 588 000	33 588 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 898	48 898
Installationer	477 925	477 925
	<u>526 823</u>	<u>526 823</u>
Summa anskaffningsvärden		
	526 823	526 823
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 48 898	- 48 898
Installationer	- 95 585	-
	<u>- 144 483</u>	<u>- 48 898</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 95 585	- 95 585
	<u>- 95 585</u>	<u>- 95 585</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	- 240 068	- 144 483
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>286 755</u>	<u>382 340</u>

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 16 Avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	14 589	10 980
	<u>14 589</u>	<u>10 980</u>

Not 17 Skattefordringar

Skattefordringar	72 571	65 566
	<u>72 571</u>	<u>65 566</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 312	8 175
Förutbetalda försäkringspremier	14 795	14 089
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 243	87 350
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 995	14 575
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	37 950	37 950
Övriga förutbetalda driftkostnader	1 705	-
Övriga förutbetalda kostnader	59 936	135 014
Förutbetald tomrättsavgäld	1 878	1 878
Övriga periodiserade kostnader	- 2 112	2 889
Övrigt	-	66 985
	<u>229 703</u>	<u>368 906</u>

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen					3 800 000	4 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	800 000	0,95	2014-09-04		
	90 dagar	3 000 000	1,55	2014-09-10		

Not 20 Kassa och Bank

Handkassa		292	1 848
Bankmedel		3 986	4 259
Förvaltningskonto i Swedbank		776 830	647 929
		<u>781 108</u>	<u>654 035</u>

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	125 100	3 585 615	830 360	222 023
Disposition enl årsstämmbeslut			222 023	- 222 023
Avsättning till underhållsfond		790 000	- 790 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 250 209	1 250 209	
Årets resultat				- 240 067
Vid årets slut	125 100	3 125 406	1 512 592	- 240 067

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån				4 400 417	4 500 000	
Skuld vid årets slut				<u>4 400 417</u>	<u>4 500 000</u>	
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTAD AB	3,31%	2013-12-04	4 500 000		-4 500 000	
SWEDBANK HYPOTEK	1,75%	2014-11-28		4 500 000	- 99 583	4 400 417
				4 500 000	- 99 583	4 400 417

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	18 683	12 000
Upplupna räntekostnader	438	24 825
Upplupna elkostnader	30 587	31 365
Upplupna värmekostnader	11 537	9 523
Upplupna kostnader för renhållning	6 824	5 113
Upplupna revisionsarvoden	13 970	12 150
Upplupna styrelsearvoden	77 179	49 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 690	16 249
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>429 548</u>	<u>395 648</u>
	590 456	556 623

Malmö 2015 01-27



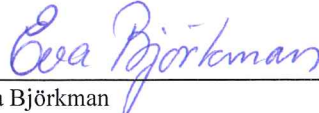
Kirsten Madsen



Marita Hansen



Pia Stenbacka



Eva Björkman

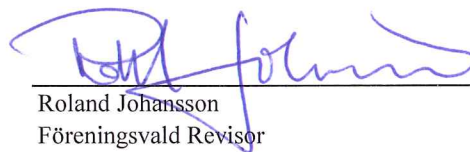


Magnus Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/11-2015



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 2013-09-01– 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 05 finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Malmöhus 05 för räkenskapsåret 2013-09-01– 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

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

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 revisionsssed 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 30/1 2015

KPMG AB



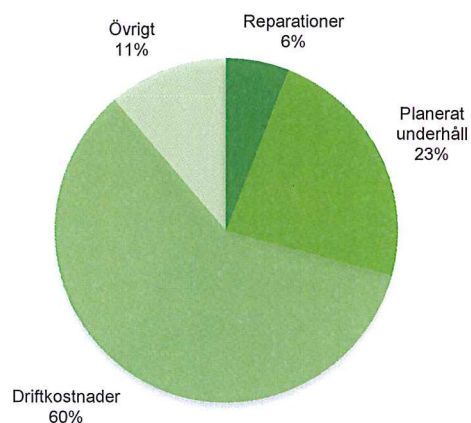
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



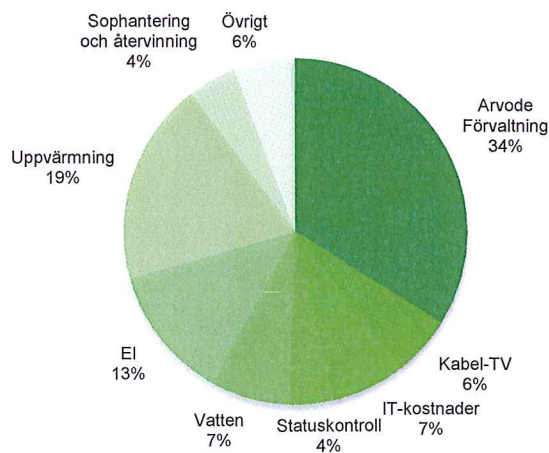
Roland Johansson
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	320 788	423 848
Planerat underhåll	1 250 209	491 572
Fastighetsavgift/skatt	145 835	145 030
Driftkostnader	3 202 547	3 330 489
Övriga kostnader	24 262	41 703
Personalkostnader	128 668	119 789
Avskrivning av anläggningstillgångar	194 585	194 585
Finansiella poster	111 997	150 567
Summa kostnader	5 378 892	4 897 583



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomrättsavgäld (löptid tom år 2027)	5 634	5 634
Företagsförsäkring	43 680	40 978
Förvaltningsarvode	1 092 465	1 041 111
Kabel-TV	178 451	174 694
IT-kostnader	227 700	227 824
Juridiska kostnader	2 700	6 419
Arvode, yrkesrevisor	16 133	11 556
Möteskostnader	431	0
Övriga förvaltningskostnader	10 710	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 500	- 15 000
Städning gemensamma utrymmen	1 968	27 915
Snö- och halkbekämpning	35 336	94 926
Statuskontroll	132 957	0
Förbrukningsmateriel	68 461	91 367
Fordons- och maskinkostnader	2 033	0
Vatten	239 887	218 939
El	405 159	460 955
Uppvärmning	614 343	778 415
Sophantering och återvinning	145 000	164 757
Summa driftkostnader	3 202 547	3 330 489



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6399

6399

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	1	1
Företagsförsäkring	7	6
Förvaltningsarvode	171	163
Kabel-TV	28	27
IT-kostnader	36	36
Juridiska kostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisorer	3	2
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	2	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-2
Städning gemensamma utrymmen	0	4
Snö- och halkbekämpning	6	15
Statuskontroll	21	0
Förbrukningsmateriel	11	14
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	37	34
El	63	72
Uppvärmning	96	122
Sophantering och återvinning	23	26
Summa driftkostnader	500	520

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 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF MALMÖHUS 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