
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Malmöhus 07
Org nr: 746000-8126



Dagordning för ordinarie föreningsstämma:

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 07 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader efter att föreningen tagit upp nya lån i samband med stambytet.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhållskostnader samt högre elkostnader, dessa har ökat på grund av att föreningen har infört IMD på el så där finns en intäkt på det. Räntekostnaderna har ökat, då föreningen i slutet av föregående år tog upp nya lån i samband med det då pågående stambytet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 128%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 204 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästhoven 8 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 187 lägenheter samt 28 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Jägersrogatan 8-18, Botildeborgsvägen 9-13 samt Poppelgatan 28 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-01-01 med en årlig avgäld på 484 792 kr.

9

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
33	124	28	2	187

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
28	8	14

Total tomtarea	10 132 m ²
Total bostadsarea	10 431 m ²
Total lokalarea	1 381 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 381 m²

Årets taxeringsvärde	80 933 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	80 933 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 370 och planerat underhåll för 379. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdateras en gång om året och uppdaterades senast i juli 2018.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder (balkongdörrar)	218 518 kr
Gemensamma utrymmen (mur)	160 894 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Olsson	Ordförande	2019
Eva Björkman	Sekreterare	2020
Ramadan Jasari	Vice ordförande	2020
Peter Lundqvist	Ledamot	2019
Louise Nilsson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Hovberg	Suppleant	2019
Carina Nilsson	Suppleant	2019
Ulf Andersson	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Förtroendevald revisor	2019
Legjendar Ukshini	Förtroendevald revisor	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

4

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 221 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2018 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning på 5% f.r.o.m. 1 januari 2019.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

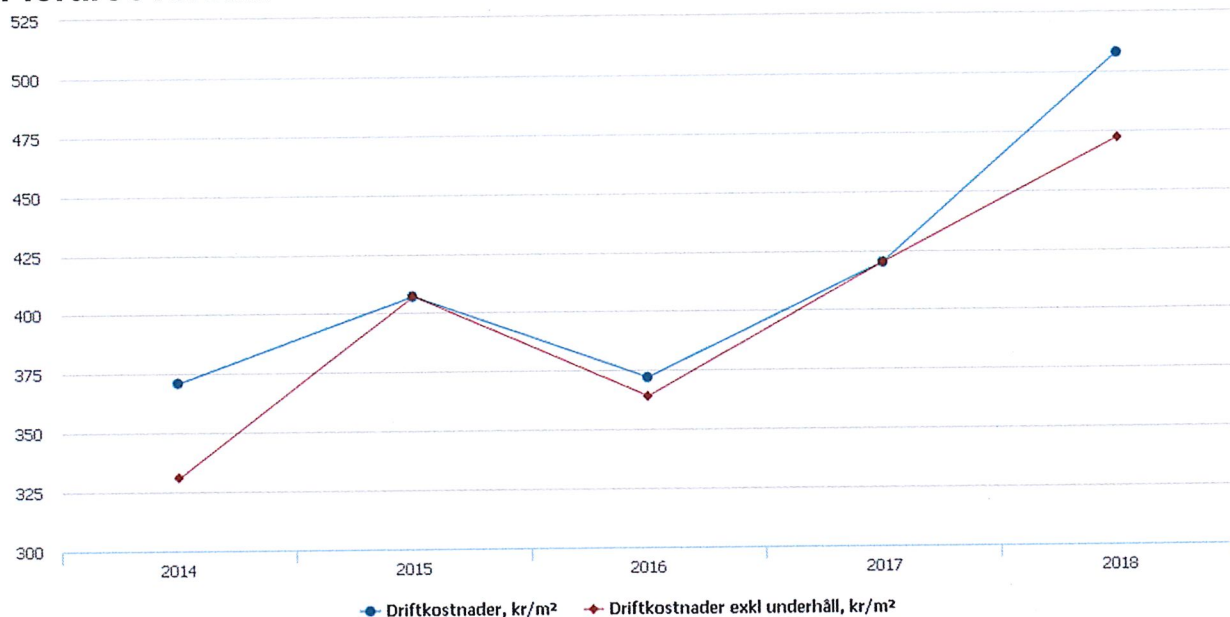
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förlagsinsatser

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

9

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 802	8 216	7 923	7 515	7 102
Resultat efter finansiella poster	-38	464	1 787	936	1 179
Årets resultat	-38	464	1 787	936	1 179
Resultat exklusive avskrivningar	1 204	2 106	2 151	1 300	1 527
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	731	1 590	-126	160	430
Avsättning till underhållsfond kr/m²	45	49	193	97	93
Balansomslutning	68 466	76 081	56 234	13 810	12 990
Soliditet %	12	11	14	44	40
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	619	596	568	531	491
Bränsletillägg, kr/m²	128	128	128	128	128
Driftkostnader, kr/m²	508	420	372	407	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	472	420	364	407	331
Lån, kr/m²	5 616	5 706	3 689	519	519

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

2

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 303	5 000	0	8 109 252	-493 550	464 372
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					464 372	-464 372
Reservering underhållsfond				473 000	-473 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-38 031
Vid årets slut	245 303	5 000	0	8 582 252	-502 178	-38 031

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-29 178
Årets resultat	-38 031
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-473 000
Summa	-540 208

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 540 208

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 802 074	8 216 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 620	65 973
Summa rörelseintäkter		8 871 694	8 282 338
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 300 757	-4 379 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 861	-556 935
Personalkostnader	Not 6	-852 689	-868 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 242 030	-1 641 470
Summa rörelsekostnader		-8 002 337	-7 445 821
Rörelseresultat		869 357	836 517
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 928	25 806
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 296	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-935 611	-397 988
Summa finansiella poster		-907 387	-372 145
Resultat efter finansiella poster		-38 031	464 372
Årets resultat		-38 031	464 372

9

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 789 671	65 999 989
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	156 298	188 010
Summa materiella anläggningstillgångar		64 945 969	66 187 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	280 500	280 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		280 500	280 500
Summa anläggningstillgångar		65 226 469	66 468 499
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	59 034	88 325
Övriga fordringar	Not 15	531 323	326 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	652 748	639 459
Summa kortfristiga fordringar		1 243 105	1 054 641
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 996 368	8 557 561
Summa kassa och bank		1 996 368	8 557 561
Summa omsättningstillgångar		3 239 473	9 612 203
Summa tillgångar		68 465 942	76 080 702

9

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 303	250 303
Fond för yttre underhåll		8 582 252	8 109 252
Summa bundet eget kapital		8 832 555	8 359 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-502 178	-493 550
Årets resultat		-38 031	464 372
Summa fritt eget kapital		-540 208	-29 178
Summa eget kapital		8 292 346	8 330 377
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	57 651 630	59 524 326
Summa långfristiga skulder		57 651 630	59 524 326
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	936 348	0
Leverantörskulder	Not 19	385 719	459 093
Skatteskulder	Not 20	0	-4 373
Övriga skulder	Not 21	171 574	190 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 028 325	7 581 197
Summa kortfristiga skulder		2 521 966	8 225 999
Summa eget kapital och skulder		68 465 942	76 080 702

↑

Kassaflödesanalys

	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-38 031	464 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 242 030	1 641 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 203 999	2 105 842
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-188 464	33 717 052
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-6 640 381	3 430 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 624 845	39 253 463
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-59 085 773
Investeringar i inventarier	0	- 34 130
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 59 119 903
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-936 348	15 951 826
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-936 348	15 951 826
Årets kassaflöde	- 6 561 193	-3 914 615
Likvidamedel vid årets början	8 557 560	12 472 175
Likvidamedel vid årets slut	1 996 368	8 557 560



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av 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.

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

4

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	120	2076
Stomkomponenter och innerväggar	Linjär	80	2036
Fasad	Linjär	45	2026
Fönster	Linjär	40	2027
Ventilation	Linjär	25	2027
Styr och övervakning	Linjär	15	2021
Värme	Linjär	50	2031
Utemiljö	Linjär	20	2030
Tak	Linjär	40	2045
Stammar	Linjär	50	2065
Restpost	Linjär	50	2066
Passagesystem	Linjär	10	2021
Utrymningslarm källare & vind	Linjär	5	2017
Miljöskåp	Linjär	10	2023
Våtrumsdamsugare	Linjär	5	2018
Gräsklippningsfordon	Linjär	10	2024
Tvättmaskin	Linjär	20	2036

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 452 133	6 219 032
Hyror, bostäder	19 642	0
Hyror, lokaler	665 412	655 025
Hyror, garage	16 848	16 662
Hyror, p-platser	0	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-36 528	-36 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-474	-524
Bränsleavgifter, bostäder	1 337 131	1 335 314
Vattenavgifter	9 456	9 456
Elavgifter	338 454	0
Summa nettoomsättning	8 802 074	8 216 365

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Balkonginglasning	21 000	21 000
Övriga ersättningar	35 991	25 536
Fakturerade kostnader	6 710	3 840
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	129
Övriga rörelseintäkter	5 908	15 468
Summa övriga rörelseintäkter	69 620	65 973

4

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-379 412	0
Reparationer	-369 645	-278 737
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-267 530	-267 530
Tomträttsavgäld	-484 792	-484 792
Försäkringspremier	-110 490	-105 228
Kabel- och digital-TV	-519 336	-519 283
Återbäring från Riksbyggen	5 125	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 687	-1 163
Serviceavtal	-8 947	0
Obligatoriska besiktningar	0	-2 339
Bevakningskostnader	-20 280	-27 516
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 650	0
Snö- och halkbekämpning	-17 943	0
Förbrukningsinventarier	-51 630	-46 865
Fordons- och maskinkostnader	-9 977	-15 241
Vatten	-423 015	-391 027
Fastighetsel	-614 337	-389 614
Uppvärmning	-1 552 262	-1 391 316
Sophantering och återvinning	-171 196	-206 699
Förvaltningsarvode drift	-288 751	-257 180
Summa driftkostnader	-5 300 757	-4 379 129



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-492 000	-420 975
IT-kostnader	-12 828	0
Arvode, yrkesrevisorer	-465	-1 313
Övriga förvaltningskostnader	-2 398	-12 671
Kreditupplysningar	-10 773	-3 562
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 629	-33 824
Representation	-8 908	-13 846
Kontorsmateriel	-16 621	-7 843
Telefon och porto	-27 292	-20 437
Medlems- och föreningsavgifter	-7 854	-14 454
Bankkostnader	-2 416	-1 450
Övriga externa kostnader	5 322	-26 561
Summa övriga externa kostnader	-606 861	-556 935

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-424 651	-447 568
Uttagsskatt	-114 737	-147 193
Styrelsearvoden	-66 033	-66 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 967	-34 367
Pensionskostnader	-20 017	-13 435
Övriga personalkostnader	-16 487	-5 883
Sociala kostnader	-185 797	-153 090
Summa personalkostnader	-852 689	-868 286

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 210 318	-84 182
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-1 501 076
Avskrivning Maskiner och inventarier	-31 712	-56 212
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 242 030	-1 641 470

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 928	25 806
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 928	25 806

4

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 296	27
Övriga ränteintäkter	0	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 296	37

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-935 539	-188 182
Övriga räntekostnader	-60	-180 671
Övriga finansiella kostnader	-12	-29 135
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-935 611	-397 988

7

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 541 160	7 235 766
Tillkommande utgifter	0	16 219 621
	82 541 160	23 455 387
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	59 085 773
	0	59 085 773
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 541 160	82 541 160
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 16 541 171	-5 356 300
Tillkommande utgifter	0	-9 599 613
	- 16 541 171	- 14 955 913
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	- 1 210 318	-84 182
Årets avskrivning om/tillbyggnader	0	- 1 239 821
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-261 255
	- 1 210 318	- 1 585 258
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 17 751 489	- 16 541 171
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 789 671	65 999 989
Varav		
Byggnader	64 789 671	59 641 236
Tillkommande utgifter	0	6 358 753
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 400 000	77 400 000
Lokaler	3 533 000	3 533 000
Totalt taxeringsvärde	80 933 000	80 933 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 185 000</i>	<i>56 185 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 748 000</i>	<i>24 748 000</i>



Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	608 382	574 252
	608 382	574 252
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	34 130
	0	34 130
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	608 382	608 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-420 372	- 364 160
	- 420 372	-364 160
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-31 712	-56 212
	- 452 084	- 420 372
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 452 084	- 420 372
Restvärde enligt plan vid årets slut	156 298	188 010

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	280 500	280 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	59 034	76 850
Kundfordringar	0	11 475
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	59 034	88 325

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	172 450	135 785
Skattekonto	358 873	191 072
Summa övriga fordringar	531 323	326 857



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	126 796	110 490
Förutbetalda driftkostnader	0	4 074
Förutbetalt förvaltningsarvode	177 655	55 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	104 941	106 908
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	960	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	119 717
Förutbetald tomträttsavgäld	242 396	242 396
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	652 748	639 459

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	14 330	16 672
Transaktionskonto	1 982 038	8 540 889
Summa kassa och bank	1 996 368	8 557 561

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	58 587 978	59 524 326
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-936 348	0
Långfristig skuld vid årets slut	57 651 630	59 524 326

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,48%	2019-10-28	14 967 500,00	0,00	50 000,00	14 917 500,00
SWEDBANK	1,36%	2021-03-25	14 556 826,00	0,00	886 348,00	13 670 478,00
SWEDBANK	1,82%	2023-11-24	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			59 524 326,00	0,00	936 348,00	58 587 978,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 936 348 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 936 348 kr årligen

Not 19 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	385 719	459 093
Summa leverantörskulder	385 719	459 093

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	-4 373
Summa skatteskulder	0	-4 373

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 647	1 647
Skuld för moms	140 423	154 071
Skuld sociala avgifter och skatter	17 506	6 606
Avräkning hyror och avgifter	11 880	6 120
Clearing	117	14 176
Summa övriga skulder	171 574	182 620

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	91 553	79 027
Upplupna sociala avgifter	65 981	46 114
Upplupna räntekostnader	73 268	82 457
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 401 390
Upplupna elkostnader	59 315	56 650
Upplupna värmekostnader	208 537	220 128
Upplupna kostnader för renhållning	0	261
Upplupna revisionsarvoden	11 877	11 500
Upplupna styrelsearvoden	59 705	69 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 395
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	458 088	602 368
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 028 325	7 588 659

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	59 980 000	59 980 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

6

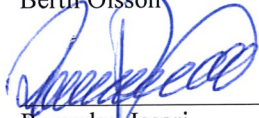
Styrelsens underskrifter

Malmö 27/5 - 2019

Ort och datum



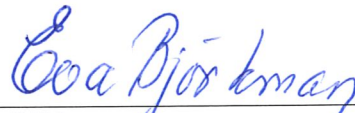
Bertil Olsson



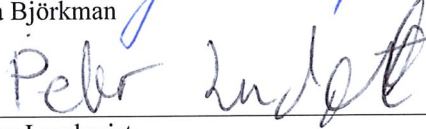
Ramadan Jasari



Louise Nilsson

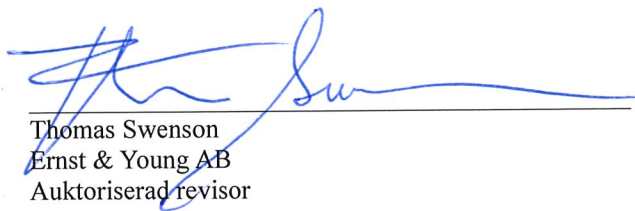


Eva Björkman

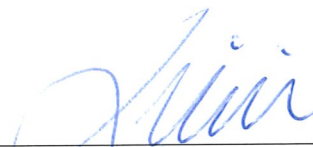


Peter Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-28



Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Legjemdar Ukshini
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmöhus 07, 746000-8126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmöhus 07 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorenas ansvarsamt* *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Malmöhus 07 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

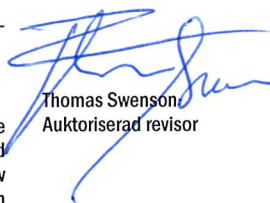
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/5 2019

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Legjendrar Ukshini
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerbara reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Malmöhus 07

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 07 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

