
Årsredovisning

RBF Tulpanen i Malmö
Org nr: 746000-8266

2019-09-01 – 2020-08-31



Styrelsens ord

Händelser under och efter räkenskapsåret har bland annat varit följande:

Styrelsen har haft 9 st protokollförda styrelsemöten, årsstämma samt Konstituerande styrelsemöte.

Styrelsen har under gångna året fokuserat i sin helhet på entreprenadfirmorna, som utförde fönsterbyte, entrédörrar, samt grindar.

Dessutom har vi åtgärdat:

- LED-belysning i carportarna har installerats.
- Belysning på gårdarna har ersatts med LED-belysning.
- Nattbelysning i trapporna har ersatts med LED-belysning.
- Fritidslokal på Jägersrovägen 11 C kan bokas via Aptus bokningssystem i mobilen.
- Bastu på Jägersrovägen 7 A kan bokas via Aptus bokningssystem i mobilen.
- Tvätt bokning kan bokas via boknings tavlor som förut, eller via Aptus bokningssystem i mobilen.

Massage lokal på Poppelgatan 18 A, verksamheten har lagts ner.

Det har inte funnits utrymme för andra åtgärder, men styrelsen ligger i linje med underhållsplanen.

Styrelsen Brf Tulpanen



Medlemsvinst

RBF Tulpanen i Malmö är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

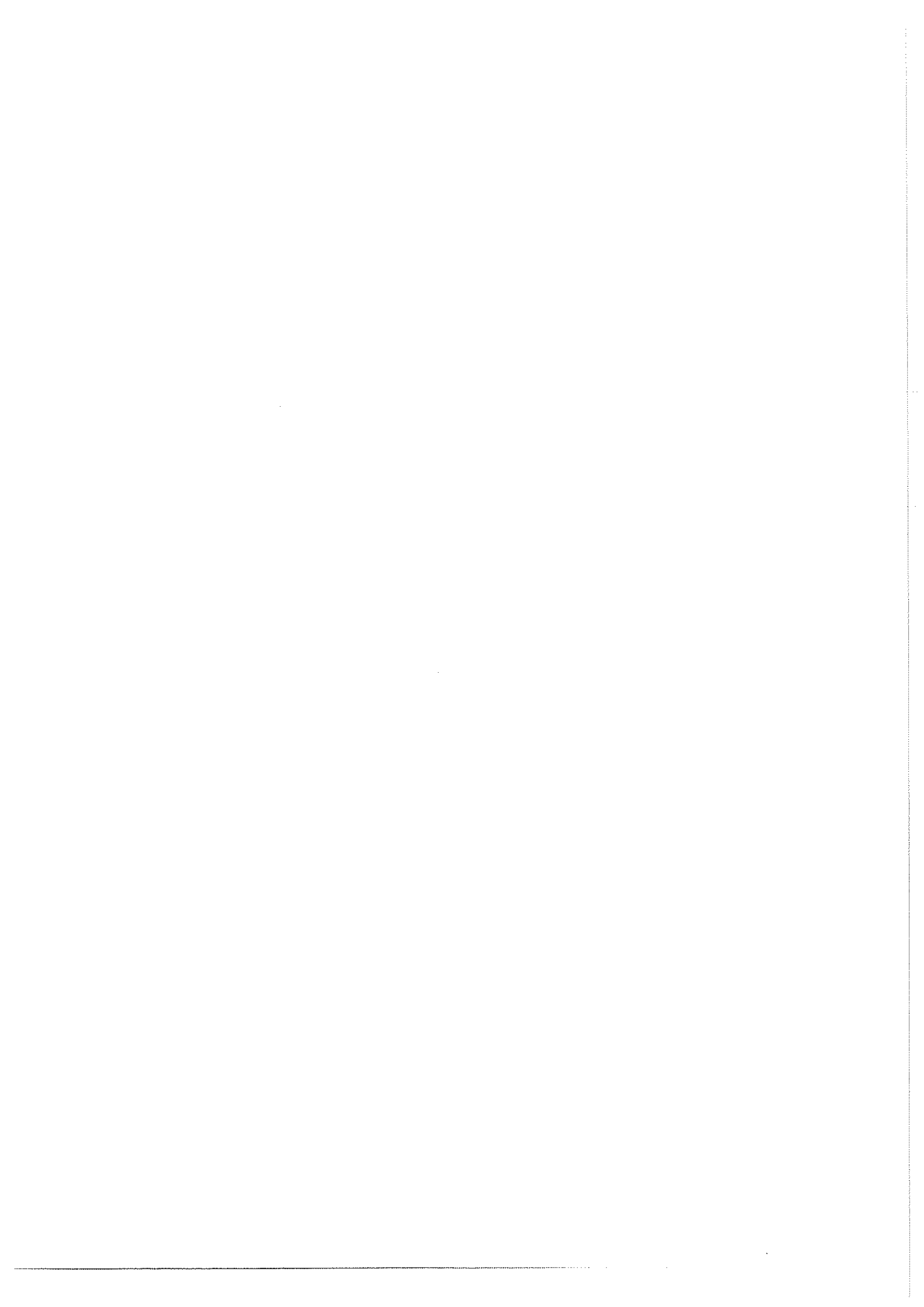
Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning på grund av corona.

Dagordning

- 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) Anmälda motioner.
- t) Stämmans avslutades
- u) Övrigt / Information



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tulpanen i Malmö för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26. Under verksamhetsåret har föreningen bytt regelverk till K3 från K2.

Årets resultat är bättre än föregående år

Föreningens likviditet har under året förändrats från 373% till 364%.

I resultatet ingår avskrivningar med 731 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 371 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheterna finns 285 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress Poppelgatan, Jägersrovägen och Gullregngatan i Malmö stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring 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. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 982 474 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	163	96	10	285

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
12	75	55

Total tomtarea 27 738 m²

Total bostadsarea 17 781 m²

Total lokalarea 487 m²

Årets taxeringsvärde 181 103 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 181 103 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,51 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta. 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 592 och planerat underhåll för 134. 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 uppdaterades senast 2020 och visar på ett underhållsbehov på 6 882 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den beräknade avsättningen för verksamheten har gjort med hänsyn till K3-regelverket till 1 557 100 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer – belysning carport	49 950
Markytor-staket vid grillplatser målning och underhåll på lekplatser	84 375

Föreningen håller även på med ett större underhåll av fönster och passagesystem med grindar till innergården. Detta kommer att fortsätta även under nästkommande år då det inte riktigt är klart. Då föreningen har gått över till K3 kommer detta bokföras som en investering och först kostnads föras under nästa år när det är klart.

9

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ritva Augustin	Ordförande	2020
Gemal Memet	Vice ordförande	2020
Maryam Sherwani	Sekreterare	2021
Nedko Ignatov Chavdarov	Ledamot	2021
Jonida Vishkurti	Ledamot	2020
Stefan Olsson	Ledamot Riksbyggen	Avgått under våren 2020
Hilmi Beyrouiti	Ledamot Riksbyggen	Ersatt Stefan Olsson under 2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Ahlm	Suppleant	2020
Isa Zhilivoda	Suppleant	2020
Cecilie Høstgaard-Brene	Suppleant	2020
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dora Szabo	Förtroendevald revisor
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Lippe	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ändrat redovisningsprincip från K2 till K3 under året. Bokslutet per 2020-08-31 har upprättas enligt K3-regelverk.

Medlemsinformation

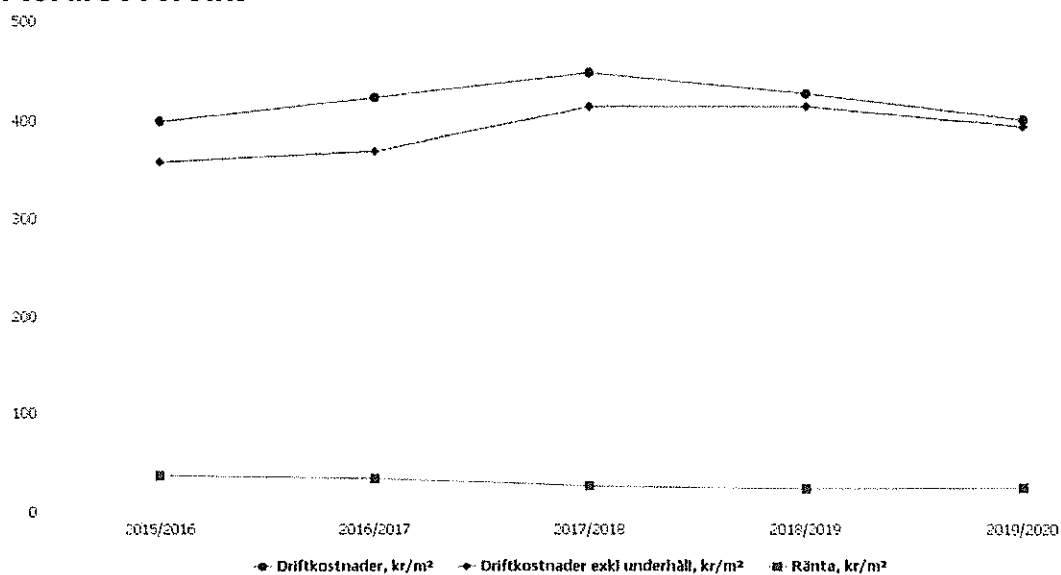
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 346 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 341 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 662 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

A

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	14 631	14 364	13 751	13 440	13 242
Resultat efter finansiella poster	3 640	3 333	2 121	1 667	1 816
Årets resultat	3 640	3 333	2 121	1 667	1 816
Resultat exklusive avskrivningar	4 371	4 509	3 297	2 843	3 077
Avsättning till underhållsfond kr/m²	85	253	258	241	96
Balansomslutning	61 975	38 762	33 126	31 417	30 833
Kassaflöde, indirekt metod	-7 765	-34 237	-37 368	-38 918	3 177
Soliditet %	22	26	20	15	10
Likviditet %	364	373	658	574	454
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	662	647	613	597	588
Bränsletillägg, kr/m²	133	133	133	133	133
Driftkostnader, kr/m²	400	426	447	422	398
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	393	413	413	368	357
Ränta, kr/m²	24	23	26	33	36
Underhållsfond, kr/m²	854	797	558	0	136
Lån, kr/m²	2 508	1 347	1 376	1 364	1 390

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.

9

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	450 756	100 000	0	14 174 001	-7 942 444	3 332 527
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 332 527	-3 332 527
Reservering underhållsfond				1 557 100	-1 557 100	
Ianspråktagande av underhållsfond				-134 325	134 325	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						3 639 749
Vid årets slut	450 756	100 000	0	15 596 776	-6 032 692	3 639 749

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 609 917
Årets resultat	3 639 749
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 557 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 325
Summa	-2 392 943

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -2 392 943

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 630 890	14 364 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 799	649 369
Summa rörelseintäkter		14 845 689	15 013 831
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 310 737	-7 572 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 524 314	-2 386 509
Personalkostnader	Not 6	-152 927	-171 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-731 497	-1 175 989
Summa rörelsekostnader		-10 719 476	-11 306 614
Rörelseresultat		4 126 213	3 707 216
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	13 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 353	20 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-503 817	-408 535
Summa finansiella poster		-486 465	-374 689
Resultat efter finansiella poster		3 639 749	3 332 527
Årets resultat		3 639 749	3 332 527

7

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 468 308	16 199 805
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	34 170 213	3 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		49 638 522	19 199 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		49 781 022	19 342 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	14 111	16 769
Övriga fordringar	Not 16	57 229	57 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 259 126	716 888
Summa kortfristiga fordringar		1 330 466	790 886
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 863 487	18 629 192
Summa kassa och bank		10 863 487	18 629 192
Summa omsättningstillgångar		12 193 953	19 420 079
Summa tillgångar		61 974 974	38 762 384

4

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	550 756	550 756	
Fond för yttre underhåll	15 596 776	14 174 001	
Summa bundet eget kapital	16 147 532	14 724 757	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 032 692	-7 942 444	
Årets resultat	3 639 749	3 332 527	
Summa fritt eget kapital	-2 392 943	-4 609 917	
Summa eget kapital	13 754 589	10 114 840	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	44 868 901	23 442 209
Summa långfristiga skulder		44 868 901	23 442 209
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	946 752	500 528
Leverantörsskulder		714 716	3 069 664
Skatteskulder		65 355	44 887
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 624 661	1 590 256
Summa kortfristiga skulder		3 351 484	5 205 335
Summa eget kapital och skulder		61 974 974	38 762 384

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 639 749	3 332 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	731 497	1 175 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 371 246	4 508 516
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-539 579	377 898
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 300 075	2 834 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 531 592	7 720 908
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-31 170 213	-3 000 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 170 213	-3 000 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	21 872 916	-530 222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 872 916	-530 222
Årets kassaflöde	-7 765 705	4 190 686
Likvidamedel vid årets början	18 629 192	14 438 506
Likvidamedel vid årets slut	10 863 487	18 629 192

9

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivning till år
Byggnader – ventilation	Linjär	2042
Byggnader-el	Linjär	2027
Byggnad -tak	Linjär	2041
Byggnad-styrenhet	Linjär	2033
Byggnad stomme	Linjär	2066
Byggnad fasad	Linjär	2025
Balkonger	Linjär	Slut avskriven 2019
Miljöhus 2005	Linjär	2025
Elcentraler,	Linjär	2048
Vattenledningar inkommande kökr	Linjär	2048
Ombyggnad av lokal till övernattningslägenhet	Linjär	Slut avskriven 2020r
Fastighetsbox	Linjär	2023
Tvättstugor	Linjär	2054
Inventarier	Linjär	Slut avskrivet

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Belopp i kr om inget annat anges

5

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 768 606	11 510 794
Hyror, lokaler	220 301	209 717
Hyror, garage	112 620	227 606
Hyror, p-platser	186 400	68 677
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 035	-7 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 424	-9 126
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-965	-958
Bränsleavgifter, bostäder	2 363 712	2 363 712
Elavgifter	-60	-60
Debiterad fastighetsskatt-	735	1 260
Summa nettoomsättning	14 630 890	14 364 462

Har omklassificerat vissa garageplatser/Carportsplatser till p-platser därav skillnaden på intäkter:

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga lokalintäkter	0	600
Balkonginglasning	42 750	513 000
Övriga ersättningar	99 491	89 380
Fakturerade kostnader	18 285	15 444
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-14
Erhållna skadestånd	3 440	0
Övriga rörelseintäkter	-1 020	30 959
Försäkringsersättningar	51 858	0
Summa övriga rörelseintäkter	214 799	649 369

5

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-134 325	-231 488
Reparationer	-591 641	-485 879
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-428 295	-413 475
Tomträttsavgäld	-982 474	-982 474
Försäkringspremier	-205 307	-193 286
Kabel- och digital-TV	-380 945	-378 638
Återbäring från Riksbyggen	0	25 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 463	-20 066
Serviceavtal	-120 881	-225 180
Obligatoriska besiktningar	-3 750	-9 929
Snö- och halkbekämpning	-80 008	-90 528
Statuskontroll	-2 744	0
Förbrukningsinventarier	-225 741	-224 203
Fordons- och maskinkostnader	-964	-1 896
Vatten	-752 952	-726 460
Fastighetsel	-481 508	-485 460
Uppvärmning	-2 215 051	-2 373 321
Sophantering och återvinning	-332 184	-337 060
Förvaltningsarvode drift	-356 505	-419 220
Summa driftkostnader	-7 310 737	-7 572 763

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 237 138	-2 199 469
IT-kostnader	-17 281	-15 040
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-47 640	-6 712
Kreditupplysningar	-42 700	-26 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 260	-66 001
Representation	-6 327	-3 619
Kontorsmateriel	-21 858	-4 401
Telefon och porto	-8 307	-15 902
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-33 401	0
Tidskrifter och facklitteratur	-159	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 970	-11 970
Bankkostnader	-6 641	-4 319
Advokat och rättegångskostnader	0	-5 825
Övriga externa kostnader	-10 758	-11 100
Summa övriga externa kostnader	-2 524 314	-2 386 509

✓

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-126 500	-130 500
Övriga ersättningar	-1 600	-9 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-420
Övriga personalkostnader – utbildning	0	-7 900
Sociala kostnader	-18 827	-16 134
Summa personalkostnader	-152 927	-171 354

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnade omklassning K3	-662 409	0
Avskrivning Miljöhus omklassning K3	-69 088	
Avskrivning Byggnader	0	-75 762
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-1 100 227
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-731 497	-1 175 989

Föreningen har bytt regelverk till K3, därav avskrivningen anpassad till komponent indelning.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning på andelar i RB intresseförening	0	13 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	13 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 711	17 655
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 641	2 511
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 353	20 166

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-442 942	-406 535
Övriga finansiella kostnader	-60 875	-2 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-503 817	-408 535

9

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader och ombyggnad enligt K3	43 813 444	
Miljöhus enligt K3	1 404 780	
Byggnader		11 632 685
Om- och tillbyggnader		33 585 539
Summa anskaffningsvärde vid årets början	45 218 224	45 218 224
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och ombyggnad enligt K3	-27 983 419	
Miljöhus enligt K3	-1 035 000	
Byggnader	0	-8 682 833
Om- och tillbyggnader	0	-19 159 597
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-29 018 418	-27 842 430
Årets avskrivning byggnad och ombyggnad K3		
Årets avskrivning byggnad och ombyggnad K3	-662 409	
Årets avskrivning Markantäggning – Miljöhus enligt K3	-69 088	
Årets avskrivning byggnader	0	-75 762
Årets avskrivning om- och tillbyggnader	0	-1 100 227
Summa årets avskrivningar	-731 497	-1 175 989
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 749 915	-29 018 419
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 468 308	16 199 805
Varav		
Byggnader och ombyggnad K3	15 167 616	
Miljöhus enligt K3	300 692	
Byggnader		2 874 090
Om- och tillbyggnader		13 325 715
Totalt taxeringsvärde	181 103 000	181 103 000
<i>varav byggnader</i>	<i>127 596 000</i>	<i>127 596 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 507 000</i>	<i>53 507 000</i>

A

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier	638 691	638 691
Summa anskaffningsvärde vid årets början	638 691	638 691
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-638 691	-638 691
Summa ackumulerade avskrivning vid årets början	-638 691	-638 691
Årets avskrivning		
Årets avskrivning inventarier	0	0
Summa årets avskrivning	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-638 691	-638 691
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ombyggnation

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ombyggnad	3 000 000	0
Årets ombyggnad	31 170 213	3 000 000
Summa pågående ombyggnad	34 170 213	3 000 000

Pågående byggnation består av fönsterbyte samt säkerhetsgrindar vilket beräknas vara klart under nästa år.

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
285 garantikapital á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	142 500	142 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	142 500	142 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 111	12 019
Kundfordringar	0	4 750
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 111	16 769

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	57 229	57 229
Summa övriga fordringar	57 229	57 229

5

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 135	11 768
Förutbetalda försäkringspremier	68 997	67 314
Förutbetalt förvaltningsarvode	750 000	184 284
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 717	31 589
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	669	669
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 117	93 772
Förutbetald tomträttsavgäld	327 491	327 491
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 259 126	716 888

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	5 135 009	5 100 360
Transaktionskonto	5 728 478	13 528 833
Summa kassa och bank	10 863 487	18 629 192

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	45 815 653	23 942 737
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-946 752	-500 528
Långfristig skuld vid årets slut	44 868 901	23 442 209

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2019-12-01	3 998 912,00	-3 925 536,00	73 376,00	0,00
SBAB	1,72%	2020-06-03	4 157 136,00	-4 068 054,00	89 082,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2020-06-30	1 024 083,00	-1 005 333,00	18 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-12-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-01-30	4 538 720,00	0,00	110 000,00	4 428 720,00
SWEDBANK	1,72%	2022-05-22	4 216 892,00	0,00	100 000,00	4 116 892,00
SWEDBANK	0,74%	2022-05-25	0,00	5 043 693,00	0,00	5 043 693,00
NORDEA	1,00%	2023-11-15	0,00	10 000 000,00	100 000,00	9 900 000,00
NORDEA	0,75%	2024-02-21	0,00	12 500 000,00	62 500,00	12 437 500,00
NORDEA	1,10%	2024-11-20	0,00	3 962 224,00	73 376,00	3 888 848,00
Summa			23 935 743,00	22 506 994,00	627 084,00	45 815 653,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 946 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 946 752 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

9

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 193	27 336
Upplupna räntekostnader	94 041	53 959
Upplupna elkostnader	45 728	37 884
Upplupna vattenavgifter	133 441	122 824
Upplupna värmekostnader	33 698	31 591
Upplupna kostnader för renhållning	37 768	36 306
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Upplupna styrelsearvoden	77 000	87 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 750	28 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 132 542	1 149 231
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 624 661	1 590 256

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	46 817 000	26 754 000

Not 22 Eventualförpliktelser

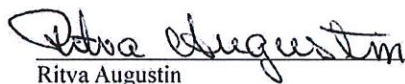
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

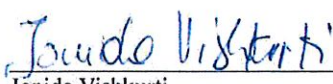
Malmö 2020- 11 - 09



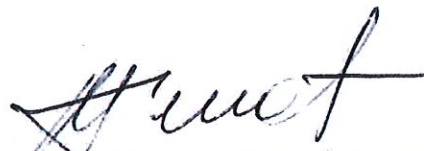
Ritva Augustin



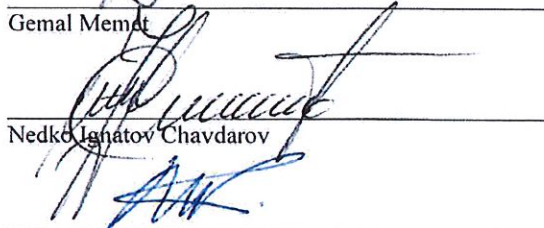
Maryam Haroun




Jonida Vishkurti



Gemal Memet

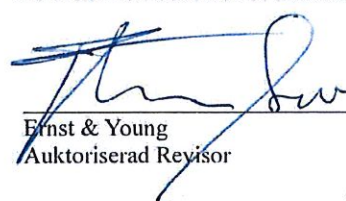


Nedko Ignatov Chavdarov



Hilmi Beyrouti

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 11 - 11



Ernst & Young
Auktoriserad Revisor



Dora Szabo
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Tulpanen i Malmö, org.nr 746000-8266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Tulpanen i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

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 augusti 2020 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 revisorernas ansvar* samt *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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:

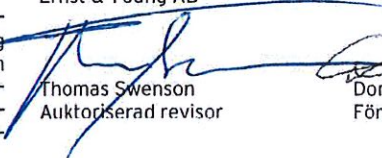
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

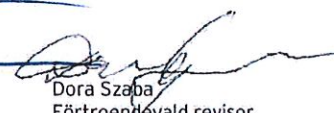
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/11 2020
Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Dora Szaba
Förtroendevald revisor

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 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.

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 förutbetald 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.

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.

RBF Tulpanen i Malmö

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tulpanen i Malmö 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

