

---

# Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Tulpanen i Malmö  
Org nr: 746000-8266





---

# Innehållsförteckning

Dagordning.....	3
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Styrelsens ord  
Motioner och svar på motioner  
Att bo i BRF  
Ordlista



---

# 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) Information om fönsterbyte

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tulpanen i Malmö får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 176 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 285 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Poppelgatan, Jägersrovägen och Gullregngatan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år från 2018-01-01 tom 2027-12-31 med en årlig avgäld på 982 474 kr.

Dess för innan var den årlig avgäld på 583 104 kr under perioden 2008-01-01 tom 2017-12-31

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
16	163	96	10			285

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
12	75	55

Total tomtarea	27 738 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	17 781 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	0 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	487 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	132 786 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 786 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Jour, Energi	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbo
Driftsövervakning	Riksbo
Bredband / Kabel-tv	ComHem

#### 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 466 tkr och planerat underhåll för 602 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2018 och visar på ett underhållsbehov på 97 117 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 596 Tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Garage renovering	2016/2017
Gårdsombyggnad	2016
Renovering av trappor	2015
Modereninsering av undercentraler	2014
Renovering av tvättstugor	2013
Byte av vattenledningar Kök	2008
Byte av elcentraler	2008

##### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler- renovering av källar lokal	251
Gemensamma utrymmen – målning av miljöhus	32
Installationer – underhållspolning och utbyte av vattenservice	269
Markytor – läggning av plattor samt flytta cykelställ	50

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2019-2020	Enligt plan
Radiatorer	2021-2022	
Vattenledningar	2023	

A

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ing-Marie Forsslund	Ledamot, ordförande	Stämman	2018
Gemal Memet	Ledamot	Stämman	2018
Cecilie Höstgaard-Brene	Ledamot	Stämman	2019
Nesko Ignatov Chavdarov	Ledamot	Stämman	2019
Jonida Vishkurti	Ledamot	Stämman	2019
Stefan Olsson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Karlsson	Stämman	2018
Isa Zhilivoda	Stämman	2019
Börje Alm	Stämman	2019
Kristina Quist	Utsedd av Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst Young	Auktoriserad revisor	Stämman
Dora Szabo	Föreningsvaldrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Marie Lippe	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Karin Nilsson	Stämman
Lise-Lott Persson	Stämman

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen uppdaterat underhållsplan.  
Flytta föreningskontoret/expeditionen

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 346 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 355 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

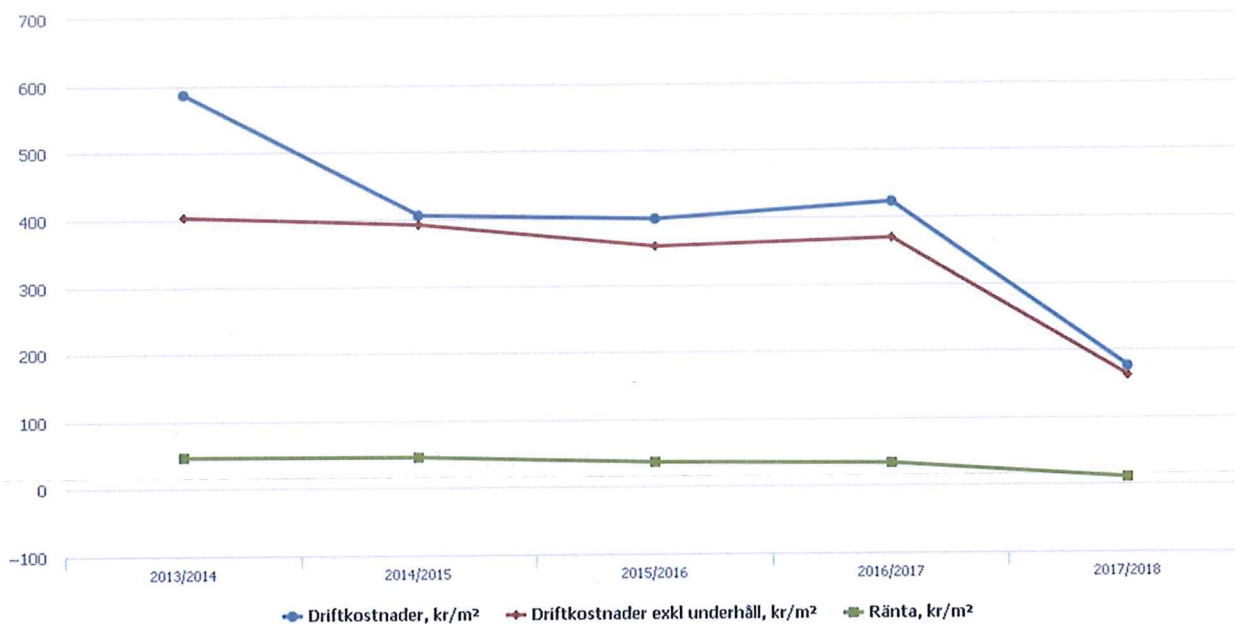
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 5% ökad årsavgiftsförändring från och med 2018-10-01.

Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 613 kr/m<sup>2</sup>/år.

30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 43 st).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	13 751	13 440	13 242	13 002	12 590
Resultat efter finansiella poster	2 121	1 667	1 816	1 033	-2 439
Årets resultat	2 121	1 667	1 816	1 033	-2 439
Resultat exklusive avskrivningar	3 297	2 843	3 077	2 294	-1 177
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	258	241	96	92	82
Balansomslutning	33 126	31 417	30 833	29 191	28 582
Kassaflöde, indirekt metod	-37 368	-38 918	3 177	1 838	-1 437
Soliditet %	20	15	10	4	1
Likviditet %	658	574	454	381	303
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	613	597	588	576	552
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	133	133	133	133	133
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	447	422	398	405	586
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	413	368	357	391	403
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	26	33	36	45	46
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	558	0	136	81	4
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 376	1 364	1 390	1 417	1 444

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	450 756	100 000	0	5 920 435	-3 476 517	1 666 897
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 666 897	-1 666 897
Reservering underhållsfond				4 596 000	-4 596 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-601 946	601 946	
Årets resultat						2 120 742
<b>Vid årets slut</b>	<b>450 756</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>9 914 489</b>	<b>-5 803 674</b>	<b>2 120 742</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 809 620
Årets resultat	2 120 742
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 596 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	601 946
<b>Summa</b>	<b>-3 682 932</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-3 682 932**

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

0

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 751 374	13 439 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	686 581	544 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 437 955</b>	<b>13 984 788</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 948 474	-7 720 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 489 222	-2 398 969
Personalkostnader	Not 6	-268 966	-458 969
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 175 989	-1 175 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 882 651</b>	<b>-11 754 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 555 304</b>	<b>2 230 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 680	13 110
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 536	25 528
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-469 778	-601 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-434 562</b>	<b>-563 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 120 742</b>	<b>1 666 897</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 120 742</b>	<b>1 666 897</b>

5

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	17 375 794	18 551 783
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 375 794</b>	<b>18 551 783</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	142 500	142 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 500</b>	<b>142 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 518 294</b>	<b>18 694 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	65 482	74 567
Övriga fordringar	Not 15	226 787	55 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	876 516	1 089 465
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 168 785</b>	<b>1 219 766</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	14 438 506	11 503 187
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 438 506</b>	<b>11 503 187</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 430 254</b>	<b>12 722 953</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>33 125 586</b>	<b>31 417 236</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	550 756	550 756	
Fond för yttre underhåll	9 914 489	5 920 435	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 465 245</b>	<b>6 471 191</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 803 674	-3 476 517	
Årets resultat	2 120 742	1 666 897	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 682 932</b>	<b>-1 809 620</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 782 313</b>	<b>4 661 571</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 972 431	24 539 341
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 972 431</b>	<b>24 539 341</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	500 528	434 146
Leverantörsskulder	Not 20	87 371	169 059
Skatteskulder	Not 21	25 553	26 939
Övriga skulder	Not 22	26 694	2 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 670 695	1 583 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 370 842</b>	<b>2 216 324</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>33 125 586</b>	<b>31 417 236</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Värdehöjande åtgärder 93/94-Balkonger	Linjär	25
Miljöhus 2005	Linjär	20
Byte elcentraler, vattenledningar kök, Entréer	Linjär	40
Ombyggnad av lokal till övernattningsslgh	Linjär	10
Fastighetsbox	Linjär	10
Tvättstugor	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 899 720	10 616 001
Hyor, lokaler	219 861	202 235
Hyor, garage	215 611	215 291
Hyor, p-platser	68 640	61 160
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 405	-18 176
Rabatter	-3 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 363 692	2 363 385
Elavgifter	-60	-60
Debiterad fastighetsskatt-	315	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 751 374</b>	<b>13 439 836</b>

0

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Balkonginglasning	512 994	513 000
Övriga ersättningar	95 483	22 589
Fakturerade kostnader	7 180	5 833
Övriga rörelseintäkter	4 217	3 531
Försäkringsersättningar	66 707	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>686 581</b>	<b>544 953</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-601 946	-984 236
Reparationer	-466 385	-529 446
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-388 905	-390 911
Tomträttsavgäld	-849 351	-583 104
Försäkringspremier	-173 178	-161 411
Kabel- och digital-TV	-377 367	-275 888
Återbäring från Riksbyggen	28 625	26 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 150	0
Serviceavtal	-216 178	-155 602
Obligatoriska besiktningar	-6 250	-6 250
Snö- och halkbekämpning	-16 734	-25 738
Förbrukningsinventarier	-156 659	-169 617
Fordons- och maskinkostnader	-1 011	-1 792
Vatten	-733 561	-691 264
Fastighetsel	-445 522	-419 662
Uppvärmning	-2 398 871	-2 381 749
Sophantering och återvinning	-273 611	-317 565
Förvaltningsarvode drift	-860 421	-652 690
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-7 948 474</b>	<b>-7 720 825</b>

7

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 169 554	-2 174 404
Lokalkostnader	-47 179	-50 685
Resekostnader	-225	-430
IT-kostnader	-13 652	-11 763
Arvode, yrkesrevisorer	-15 450	-14 125
Övriga förvaltningskostnader	0	-11 595
Kreditupplysningar	-360	-8 209
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 666	-13 664
Representation	-74	-8 378
Kontorsmateriel	-14 478	-29 463
Telefon och porto	-25 659	-39 490
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-18 658	-19 461
Konsultarvoden	-4 813	-2 038
Bankkostnader	-2 786	-1 287
Advokat och rättegångskostnader	-103 975	0
Övriga externa kostnader	-10 242	-13 526
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 489 222</b>	<b>-2 398 969</b>

*I förvaltningskostnaderna fg år ingick även kostnad för verksamhetsår 2015/2016 gällande fastighetsskötsel från februari 2016 tom aug 2016, som inte blev inräknad i före gående års verksamhetskostnader. Förvaltningsavtalet blev också omförhandlat vilket innebär att Riksbyggen har hand om fastighetsskötseln där av ett högre beloppet än året dess för innan.*

## Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda*	0	-168 014
Uttagsskatt*	-79 814	0
Styrelsearvoden	-119 000	-169 500
Sammanträdesarvoden	0	-7 600
Övriga ersättningar	-6 400	-6 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-546	-766
Övriga personalkostnader	-23 209	0
Sociala kostnader	-33 497	-102 114
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-268 966</b>	<b>-458 969</b>

*\*Föreningen har inte lägre några anställda då tjänsterna inhandlas externt. Året uttagsskatt tillhör fg år 2016/2017.*



**Not 7 Avskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-75 762	-75 762
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 100 227	-1 100 227
<b>Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 175 989</b>	<b>-1 175 989</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	13 680	13 110
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 680</b>	<b>13 110</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 205	25 237
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	214
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 331	0
Övriga ränteintäkter	0	77
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>21 536</b>	<b>25 528</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-469 776	-601 777
Övriga räntekostnader	-2	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-469 778</b>	<b>-601 777</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	11 632 685	11 632 685
Om- och tillbyggnader	33 585 539	33 585 539
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>45 218 225</b>	<b>45 218 225</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 607 071	-8 531 309
Om- och tillbyggnader	-18 059 370	-16 959 143
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>- 26 666 441</b>	<b>- 25 490 452</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-75 762	-75 762
Om- och tillbyggnader	-1 100 227	-1 100 227
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>-1 175 989</b>	<b>- -1 175 989</b>
<b>Restvärde</b>		
Årets avskrivning byggnader	2 949 852	3 025 614
Om- och tillbyggnader	14 425 942	15 526 169
<b>Summa restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 375 794</b>	<b>18 551 783</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	786 000	786 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>132 786 000</b>	<b>132 786 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>93 526 000</i>	<i>93 526 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 260 000</i>	<i>39 260 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	638 691	638 691
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>638 691</b>	<b>638 691</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-638 691	-638 691
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

4

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	142 500	142 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>142 500</b>	<b>142 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	65 482	74 567
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>65 482</b>	<b>74 567</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	0	10 516
Skattekonto	49 750	44 673
Kortfristiga låne- och leverantörers- fordringar	177 037	544
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>226 787</b>	<b>55 733</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 504	13 347
Förutbetalda försäkringspremier	58 657	55 864
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 298	183 292
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 459	31 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 107	611 235
Förutbetald tomträttsavgäld	327 491	194 368
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>876 516</b>	<b>1 089 465</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	300	2 012
Bankmedel	5 063 734	5 014 478
Transaktionskonto	9 374 472	6 486 697
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 438 506</b>	<b>11 503 187</b>

D

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut****2018-08-31**      **2017-08-31**

Inteckningslån	24 472 959	24 973 487
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 528	-434 146
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 972 431</b>	<b>24 539 341</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,89 %	2019-06-01	4 364 994,00	29 694,00	118 776,00	4 275 912,00
STADSHYPOTEK	1,89 %	2019-12-01	4 292 416,00	36 688,00	146 752,00	4 182 352,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-06-30	1 074 083,00	0,00	25 000,00	1 049 083,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-12-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-01-30	4 758 720,00	0,00	110 000,00	4 648 720,00
SWEDBANK	1,72%	2022-05-22	4 416 892,00	0,00	100 000,00	4 316 892,00
<b>Summa</b>			<b>24 907 105,00</b>	<b>66 382,00</b>	<b>500 528,00</b>	<b>24 472 959,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 528 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 528 kr årligen

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut****2018-08-31**      **2017-08-31**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 528	434 146
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>500 528</b>	<b>434 146</b>

**Not 20 Leverantörsskulder****2018-08-31**      **2017-08-31**

Leverantörsskulder	87 371	169 059
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>87 371</b>	<b>169 059</b>

**Not 21 Skatteskulder****2018-08-31**      **2017-08-31**

Skatteskulder	388 905	382 635
Debiterad preliminärskatt	-363 352	-355 696
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>25 553</b>	<b>26 939</b>

**Not 22 Övriga skulder****2018-08-31**      **2017-08-31**

Skuld sociala avgifter och skatter	17 624	0
Avräkning hyror och avgifter	9 070	2 470
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 694</b>	<b>2 470</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 450	21 366
Upplupna räntekostnader	82 626	53 846
Upplupna elkostnader	33 260	33 270
Upplupna vattenavgifter	130 947	115 755
Upplupna värmekostnader	28 044	32 026
Upplupna kostnader för renhållning	35 829	36 762
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	81 000	69 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 782	3 525
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 215 257	1 203 160
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 670 695</b>	<b>1 583 710</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	26 754 000	26 754 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

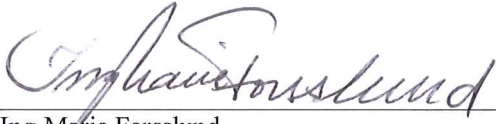
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

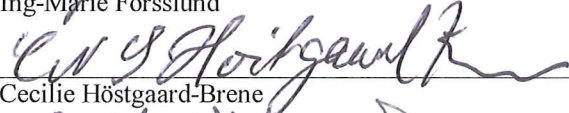
0

Styrelsens underskrifter

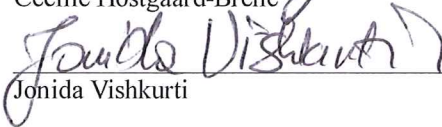
Malmö 2018-10-29




Ing-Marie Forsslund



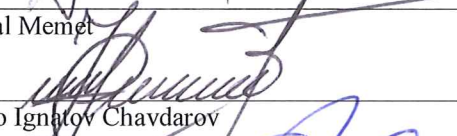
Cecilie Høstgaard-Brene



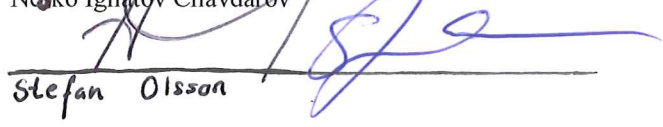
Jonida Vishkurti



Gemal Memet

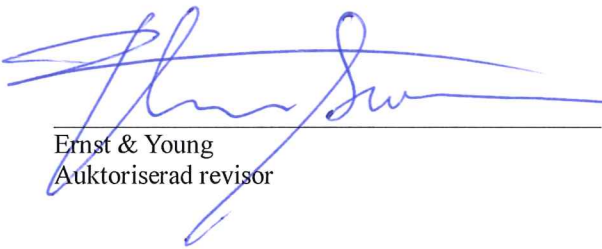


Nedko Ignatov Chavdarov

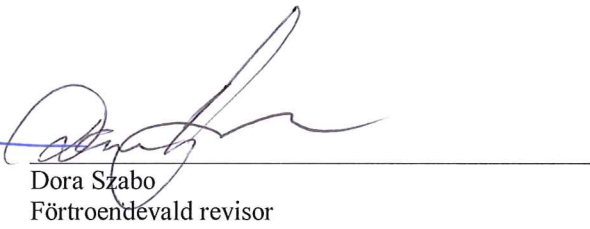


Stefan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-01



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 räkenskapsår 2017-09-01-2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Tulpanen i Malmö för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 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 uttalanden

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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.

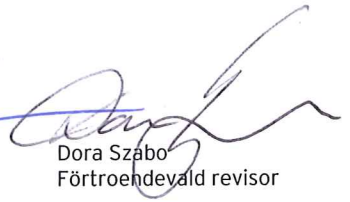
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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, viktiga 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 7/11 2018

Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Dora Szabo  
Förtroendevärd revisor

---

# Styrelsens ord

## VERSAMHETSBERÄTTELSE 170901-180831.

Under det gångna året har styrelsen påbörjat arbetet med byte av fönster. Även arbetet med att installera grindar i alla portaler har påbörjats. Det är en lång process som tar tid.

Styrelsen undersöker även kostnaderna för att byta ut entrédörrar och dörrarna till källarna.

MLB har fortsatt att sköta våra trädgårdar. Många av träden längs staketet mot Södervärnsstråket har tagits bort. Inne på gårdarna har också flera träd tagits bort. Det var nödvändigt eftersom de var i dåligt skick. Några nya har inte planterats ännu. Vi avvaktar och ser hur befintliga träd växer efter gallringen.

Styrelseexpeditionen har flyttats från lägenheten på Poppelgatan till lokalen på Jägersrovägen 13 c. Eftersom vi hyrde lägenheten av Malmö stad så hyrs den nu ut dem.

Källarlokalen på Poppelgatan 18 a har renoverats och har hyrts ut. Källarlokalen på Gullregngatan håller på att iordningsställas för att kunna hyras ut till medlemmar.

Styrelsen har också sagt upp det städavtal vi har haft. Efter anbudsförfarande har vi nu skrivit kontrakt med Fridhems Städ. De kommer att börja arbeta hos oss 181101.

Brukargrupper har också kommit igång vad det gäller två tvättstugor. Arbetet med att få igång fler grupper fortsätter.

Fritidslokalen har fått ett nytt biljardbord. De två bord som fanns tidigare har kastats då de var väldigt dåliga. Bastun har också fräschats upp.

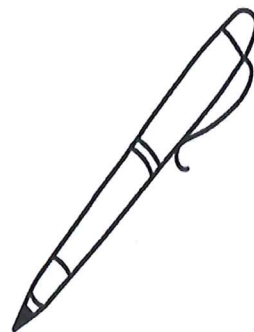
Spolning av köksstammar och filmning av stammarna till badrum och tvättstugor har utförts.

Den årliga besiktningen av lekplatserna har gjorts. Inga anmärkningar.

Kö-listan för parkeringsplatser och garage har digitaliserats för att förkorta kö-tiden.

Under sommarens värmebölja upptäcktes att flera fläktar på taken inte fungerade tillfredsställande. Fläktarna kommer att bytas ut vartefter de går sönder.

Styrelsen för Brf Tulpanen





# Motioner BRÅ Tulpanen

- ① Flera cykelställ på bl.a gårdar 11-13-15. Plats finns. Jag har även förslag (bild) på hur dessa cykelställ skulle kunna se ut.
- ② Flera papperskorgar. Bl.a utanför luthusbyggnaden eftersom där det är mycket med skräp runt omkring banken som finns där.

Gunnar Söderlund  
Jägersrovägen 15B.

## Styrelsens svar gällande Motion 1

- A) Styrelsens förslag till beslut är att tillstyrka motionen avseende fler cykelställ i området.
  
- B) Styrelsens förslag till beslut är att tillstyrka motionen avseende fler papperskorgar i området.

## Motiven

Nya entrédörrar med portkod, då dessa  
som är nu är väldigt dragiga och otäta.  
Vid nederbörd rinner vattnet in i entrén,  
och vid kraftigare regn, rinner det längst  
källartrappan, och samlas i en pool på golv  
- där jag färd med cykeln på väg ner i cykel  
källaren vid llc

Longvid Åkerman  
Jägersrovägen llc Lägenhet 152

## Styrelsens svar gällande Motion 2

Styrelsen har under hösten gett Riksbyggen uppdraget att lämna offerter på kostnaderna för att byta ut entrédörrar och källardörrar. Vi avvaktar svar på kostnaderna för detta. När grindarna i portalerna kommer så kommer det att installeras någon form av portlås/kod.

Styrelsens förslag till beslut är tillstyrka motionen avseende byte av entrédörrar. Det gäller även byte av källardörrar.

Styrelsens förslag till beslut angående portkod vid entrédörrarna är avslag.

Malmö 18-09-25

Styrelsen brf Tulpanen Malmö

Motion till årsmötet.

Bifogar ett förslag på avtal som skulle kunna användas när någon bostadsrättsinnehavare önskar bygga ut sin uteplats.

Vill också att styrelsen tar tag i dem som redan byggt ut men inte färdigställt dem enligt bostadsrättsföreningens övriga standard. Det saknas på vissa håll bla: överliggare.

Detta måste gälla även om någon annan köpt lägenheten med ej färdigställd uteplats. Ansvaret övertas då av de nya köparen.

Dessa borde skyndsamt få till uppgift att färdigställa dem enligt ovan.

Med vänliga hälsningar

Inger o Hans Hansson



Lägenhet 93/1001

Jägersrovägen 15C

213 62 Malmö

Telefon 070 262 5350/0706 685 685

Namn.....

Lägenhets nr.....

Ni har på senaste styrelsemötet fått tillstånd att bygga ut er uteplats med 1,6 meter (om det finns tidigare utbyggda uteplatser skall dess yttre kant harmonisera med dessa så en rak yttre linje följs).

Utanför uteplatsen får en plantering med en bredd av ca 55 cm anläggas.

Staketets höjd, färg och utseende i övrigt måste byggas i enlighet med bostadsrättföreningens standard.

Tillståndet gäller i 6 månader och skall efter färdigställandet besiktigas och godkännas av föreningen.

Om det inte är gjort enligt bostadsrättföreningens standard har ni två veckor på er att åtgärda felen sedan har bostadsföreningen tillstånd att åtgärda dessa fel med hantverkare på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Brf Tulpanen Styrelsen

---

Utbyggnaden är idag besiktigad och godkänd

Datum ..... Besiktigad av .....

Utbyggnaden är idag besiktigad och inte godkänd

Datum ..... Besiktigad av .....

Följande nedanstående fel har upptäckts och skall åtgärdas inom två veckor:

Godkännande av besiktning .....

## Styrelsens svar gällande Motion 3

Styrelsen förslag till beslut är att tillstyrka motionen. Styrelsen måste dock undersöka om vi har möjlighet att kräva det av medlemmar som inte har stolpar och överliggare på sina uteplatser i dagsläget. Godkänt av tidigare styrelse. Den delen av motionen som är ett förslag på avtal kommer styrelsen att omarbete lite innan det används.

Malmö 18-09-25

Styrelsen brf Tulpanen Malmö

Motion till årsmötet.

Att i samband med fönsterbytet sätta "kappa energiglas" åtminstone på bottenvåningen (denna är ju inte tilläggsisolerad) dessa glas håller kvar värmen inomhus och på detta sätt slipper man öka värmen så mycket i systemet för alla våningarna.

Att i samband med fönsterbytet se till att det finns "springventiler" i alla fönstren. För de ventiler som finns idag sitter inte över elementet och därför blir det kallras i de rum som har ventil. Ventiler skall ju alltid sitta över elementen för att förhindra detta kallras. Dessutom hade vi också fått bättre ventilation då vi i så fall fått ventiler i alla rum något som saknas idag.

Att de nya fönstren får samma "glasmått" som dagens fönster. Detta mått är viktigt då "plissègardinerna" annars inte går att återanvända. Detta innebär i så fall en extrakostnad för oss på över 12 000 kr.

Med vänliga hälsningar

Inger o Hans Hansson

  
Lägenhet 93/1001

Jägersrovägen 15C

213 62 Malmö

Telefon 070 262 5350/0706 685 685



## Styrelsens svar gällande Motion 4

Styrelsens förslag är att avslå motionen. De fönster som kommer att monteras kommer att uppfylla de krav som finns för isolering av värme och ljud.

Springventil i anser styrelsen inte behövas mer än i de rum som saknar ventilation.

Måtten på de nya fönstern kommer inte att bli de samma som idag. Det har med konstruktionen att göra.

# Att bo i BRF

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

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

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

# 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.

### **Arsavgift**

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 planerliga 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

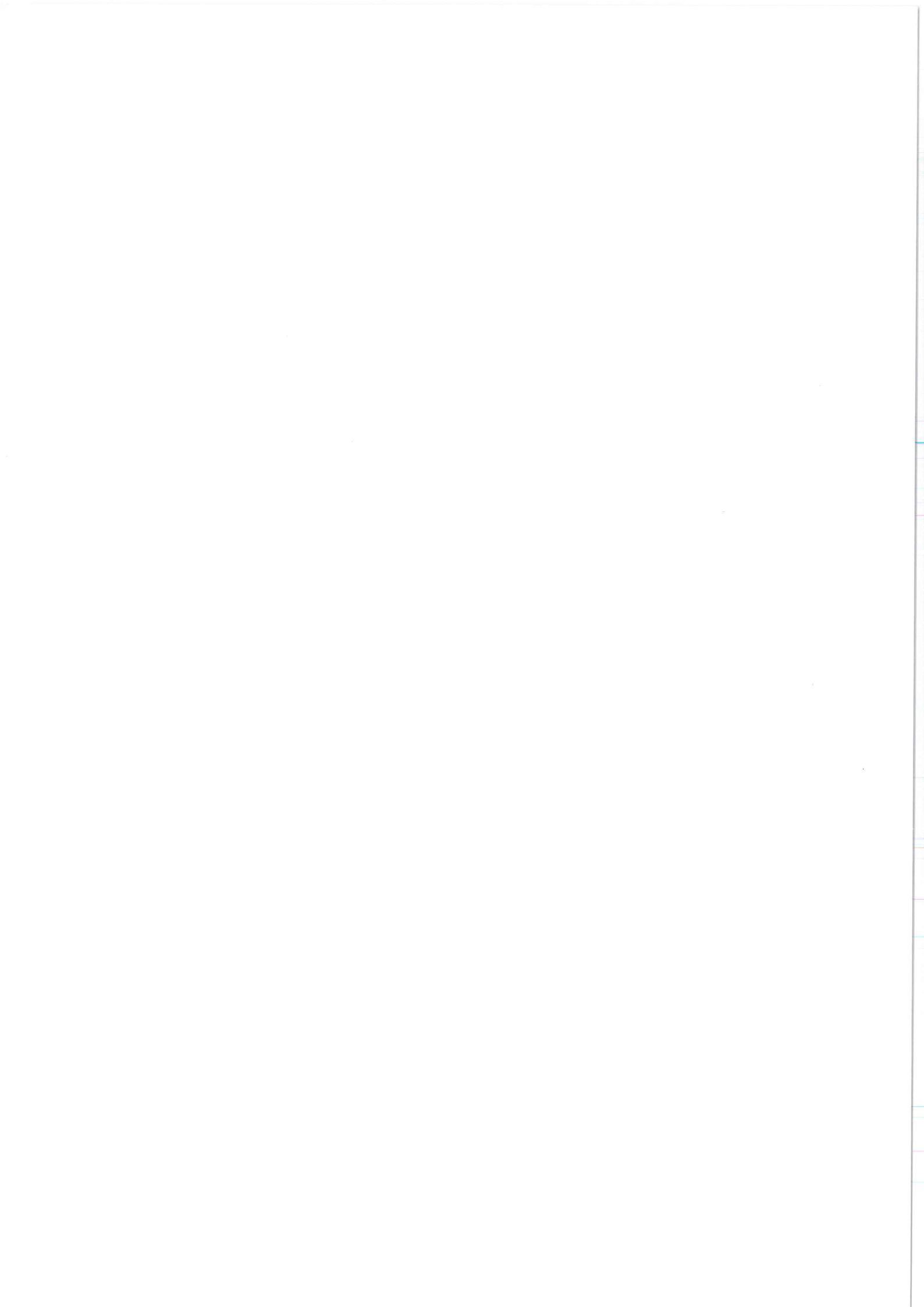
- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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 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, fastighetsservice 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](http://www.riksbyggen.se)

