

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Tulpanen i Malmö  
Org nr: 746000-8266





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Styrelsens Ord  
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  
räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 658 % till 373 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 176 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 509 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 till och med 2027-12-31 med en årlig avgäld på 982 474kr.

### 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 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 17 781 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 487 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 181 103 000 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
Driftsövervakning värmecentral	Riksbo
Bredband / Kabel-tv	Com Hem
Serviceavtal	Anticimex
Städavtal	Fridhems städ och stöd i Malmö AB
Fastighetsförsäkring	Folksam
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice AB

#### 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 486 tkr och planerat underhåll för 231 tkr. Utförda underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4491 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 246 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4491 tkr (246 kr/m<sup>2</sup>).

↳



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Garportar	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
Renovering av källarlokal, Målning av miljöhus	2017
Plattläggning och cykelställ	2017

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Underhåll av stammar	95 263 kr
Ramp föreningslokal	5 850 kr
Papperskorgar	13 500 kr
Lekplats	86 250 kr
Fotboll/Boulbana	30 625 kr

Under räkenskapsåret har även ett underhållsprojekt av fönster påbörjats.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2019-2020	Pågående

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 Haroun	Sekreterare	2020
Jonida Vishkurti	Ledamot	2019
Nedko Ignatov Chavdarov	Ledamot	2019
Stefan Olsson	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Ahlm	Suppleant	2019
Isa Zhilivoda	Suppleant	2019
Cecilie Høstgaard-Brene	Suppleant	2019
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dora Szabo	Förtroendevald revisor	2019
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Lippe		2019

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen uppdaterat underhållsplanen samt påbörjat ett underhållsprojekt av fönster.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 356 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 54 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 346 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-10-01.

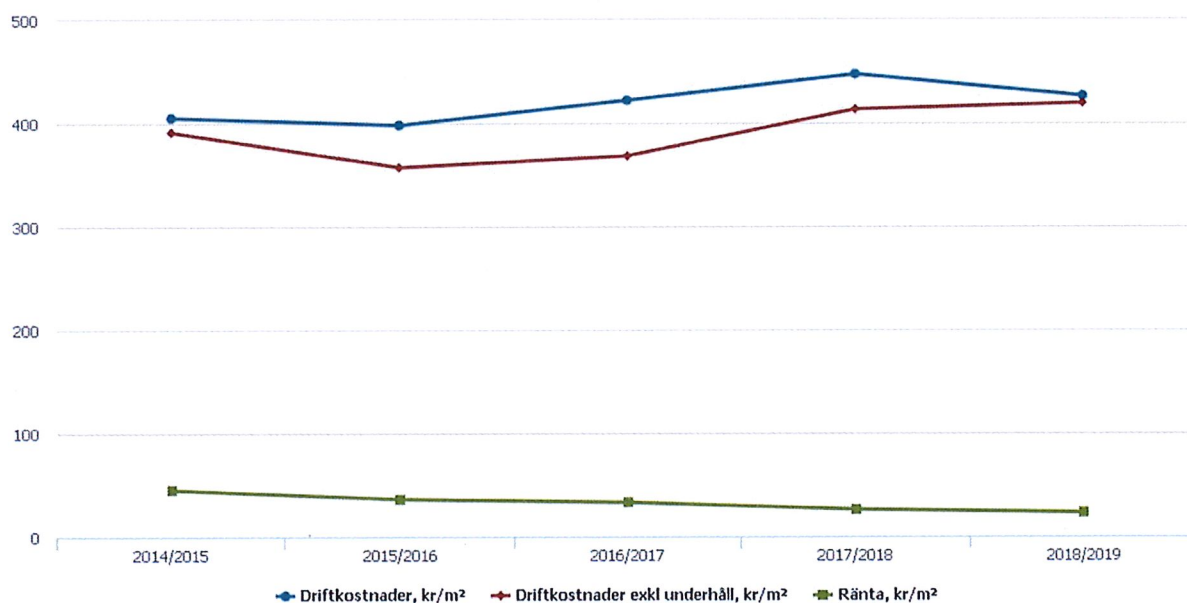
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

5

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	14 364	13 751	13 440	13 242	13 002
Resultat efter finansiella poster	3 333	2 121	1 667	1 816	1 033
Årets resultat	3 333	2 121	1 667	1 816	1 033
Resultat exklusive avskrivningar	4 509	3 297	2 843	3 077	2 294
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	253	258	241	96	92
Balansomslutning	38 762	33 126	31 417	30 833	29 191
Soliditet %	26	20	15	10	4
Likviditet %	373	658	574	454	381
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	647	613	597	588	576
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	133	133	133	133	133
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	426	447	422	398	405
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	413	413	368	357	391
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	26	33	36	45
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	797	558	0	136	81
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 347	1 376	1 364	1 390	1 417



**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.

9

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	450 756	100 000	9 914 489	-5 803 674	2 120 742
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 120 742	-2 120 742
Reservering underhållsfond			4 491 000	-4 491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-231 488	231 488	
Årets resultat					3 332 527
<b>Vid årets slut</b>	<b>450 756</b>	<b>100 000</b>	<b>14 174 001</b>	<b>-7 942 444</b>	<b>3 332 527</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 682 932
Årets resultat	3 332 527
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	231 488
<b>Summa</b>	<b>-4 609 917</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-4 609 917**

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

4

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 364 462	13 751 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	649 369	686 581
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 013 831</b>	<b>14 437 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 572 763	-7 948 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 386 509	-2 489 222
Personalkostnader	Not 6	-171 354	-268 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 175 989	-1 175 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 306 614</b>	<b>-11 882 651</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 707 216</b>	<b>2 555 304</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 680	13 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 166	21 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 535	-469 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 689</b>	<b>-434 562</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 332 527</b>	<b>2 120 742</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 332 527</b>	<b>2 120 742</b>

7

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	16 199 805	17 375 794
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	3 000 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 199 805</b>	<b>17 375 794</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	Not 12	142 500	142 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 500</b>	<b>142 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 342 305</b>	<b>17 518 294</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 769	65 482
Övriga fordringar	Not 13	57 229	226 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	716 888	876 516
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>790 886</b>	<b>1 168 785</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	18 629 192	14 438 506
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 629 192</b>	<b>14 438 506</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 420 079</b>	<b>15 607 291</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 762 384</b>	<b>33 125 586</b>

5

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		550 756	550 756
Fond för yttre underhåll		14 174 001	9 914 489
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 724 757</b>	<b>10 465 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 942 444	-5 803 674
Årets resultat		3 332 527	2 120 742
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 609 917</b>	<b>-3 682 932</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 114 840</b>	<b>6 782 313</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 442 209	23 972 431
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 442 209</b>	<b>23 972 431</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	500 528	500 528
Leverantörskulder		3 069 664	147 371
Skatteskulder		44 887	25 553
Övriga skulder		0	26 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 590 256	1 670 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 205 335</b>	<b>2 370 842</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 762 384</b>	<b>33 125 586</b>

7

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 332 527	2 120 742
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 175 989	1 175 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 508 516</b>	<b>3 296 731</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	377 898	50 981
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 834 493	154 518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 720 908</b>	<b>3 502 230</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-3 000 000	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-530 222	-566 910
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-530 222</b>	<b>-566 910</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 190 686</b>	<b>2 935 320</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>14 438 506</b>	<b>11 503 187</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>18 629 192</b>	<b>14 438 506</b>

4



# 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 övernattningsslägenhet	Linjär	10
Fastighetsbox	Linjär	10
Tvättstugor	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 510 794	10 899 720
Hyror, lokaler	209 717	219 861
Hyror, garage	227 606	230 915
Hyror, p-platser	68 677	70 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 160	-13 405
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 126	-15 304
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-958	-2 200
Rabatter	0	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	2 363 712	2 363 692
Elavgifter	-60	-60
Debiterad fastighetsavgift	1 260	315
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 364 462</b>	<b>13 751 374</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Balkonginglasning	513 000	512 994
Övriga ersättningar	89 380	95 483
Fakturerade kostnader	15 444	7 180
Övriga rörelseintäkter	31 545	4 634
Försäkringsersättningar	0	66 707
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>649 369</b>	<b>686 581</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-231 488	-601 946
Reparationer	-485 879	-466 385
Fastighetsavgift	-413 475	-388 905
Tomträttsavgäld	-982 474	-849 351
Försäkringspremier	-193 286	-173 178
Kabel- och digital-TV	-378 638	-377 367
Återbäring från Riksbyggen	25 800	28 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 066	-11 150
Serviceavtal	-225 180	-216 178
Obligatoriska besiktningar	-9 929	-6 250
Snö- och halkbekämpning	-90 528	-16 734
Förbrukningsinventarier	-224 203	-156 659
Fordons- och maskinkostnader	-1 896	-1 011
Vatten	-726 460	-733 561
Fastighetsel	-485 460	-445 522
Uppvärmning	-2 373 321	-2 398 871
Sophantering och återvinning	-337 060	-273 611
Förvaltningsarvode drift – avser städ, trädgårdsarbete mm	-419 220	-860 421
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-7 572 763</b>	<b>-7 948 474</b>

4

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-2 199 469	-2 169 554
Lokalkostnader	0	-47 179
Resekostnader	0	-225
IT-kostnader	-15 040	-13 652
Arvode, yrkesrevisor	-16 125	-15 450
Övriga förvaltningskostnader	-6 712	0
Kreditupplysningar	-26 025	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 001	-61 666
Representation	-3 619	-74
Kontorsmateriel	-4 401	-14 478
Telefon och porto	-15 902	-25 659
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-11 970	-18 658
Konsultarvoden	0	-4 813
Bankkostnader	-4 319	-2 786
Advokat och rättegångskostnader	-5 825	-103 975
Övriga externa kostnader	-11 100	-10 242
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 386 509</b>	<b>-2 489 222</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Uttagsskatt	0	-79 814
Styrelsearvoden	-130 500	-119 000
Övriga ersättningar	-9 400	-6 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-6 500
Övriga kostnadsersättningar	-420	-546
Övriga personalkostnader avser utbildning	-7 900	-23 209
Sociala kostnader	-16 134	-33 497
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-171 354</b>	<b>-268 966</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-75 762	-75 762
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 100 227	-1 100 227
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 175 989</b>	<b>-1 175 989</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Utdelning på andelar i RB intresseförening	13 680	13 680
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 680</b>	<b>13 680</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 655	19 205
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 511	2 331
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 166</b>	<b>21 536</b>

↳

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<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>45 218 224</b>	<b>45 218 224</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 682 833	-8 607 071
Om- och tillbyggnader	-19 159 597	-18 059 370
	<b>-27 842 430</b>	<b>-26 666 441</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-75 762	-75 762
Årets avskrivning 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>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 018 419</b>	<b>-27 842 430</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 199 805</b>	<b>17 375 794</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 874 090	2 949 852
Om- och tillbyggnader	13 325 715	14 425 942
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	179 000 000	132 000 000
Lokaler	2 103 000	786 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>181 103 000</b>	<b>132 786 000</b>
varav byggnader	127 596 000	93 526 000
varav mark	53 507 000	39 260 000

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets slut	3 000 000	0

*Avser påbörjat projekt med fönsterbyte*

**Not 12 Andelar i intresseföretag**

	2019-08-31	2018-08-31
285 garantikapital á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	142 500	142 500
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>142 500</b>	<b>142 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	57 229	49 750
kortfristiga lånefordringar	0	177 037
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>57 229</b>	<b>226 787</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 768	12 504
Förutbetalda försäkringspremier	67 314	58 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	184 284	181 298
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 589	31 459
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	669	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 772	265 107
Förutbetald tomträttsavgäld	327 491	327 491
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>716 888</b>	<b>876 516</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	0	300
Bankmedel	5 100 360	5 063 734
Transaktionskonto	13 528 833	9 374 472
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 629 192</b>	<b>14 438 506</b>

9

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Inteckningslån	23 942 737	24 472 959
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 528	-500 528
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 442 209</b>	<b>23 972 431</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,89%	2019-06-01	4 275 912,00	-4 186 830,00	89 082,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2019-12-01	4 182 352,00	0	146 752,00	4 035 600,00
SBAB	0,89%	2020-06-03	0,00	4 186 830,00	59 388,00	4 127 442,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-06-30	1 049 083,00	0,00	25 000,00	1 024 083,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-12-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-01-30	4 648 720,00	0,00	110 000,00	4 538 720,00
SWEDBANK	1,72%	2022-05-22	4 316 892,00	0,00	100 000,00	4 216 892,00
<b>Summa</b>			<b>24 472 959,00</b>	<b>0,00</b>	<b>530 222,00</b>	<b>23 942 737,00</b>

\*Senast kända räntesatser

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

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	27 336	25 450
Upplupna räntekostnader	53 959	82 626
Upplupna elkostnader	37 884	33 260
Upplupna vattenavgifter	122 824	130 947
Upplupna värmekostnader	31 591	28 044
Upplupna kostnader för renhållning	36 306	35 829
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Upplupna styrelsearvoden	87 000	81 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 125	22 782
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 149 231	1 215 257
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 590 256</b>	<b>1 670 695</b>

9

**Not 18 Ställda säkerheter**

**2019-08-31**

**2018-08-31**

Fastighetsinteckningar

26 754 000

26 754 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2019-11-04



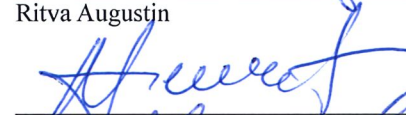
Maryam Haroun



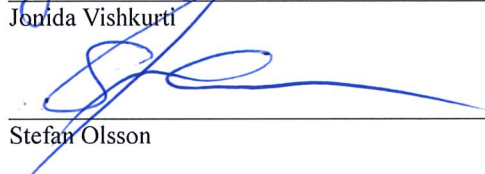
Ritva Augustin



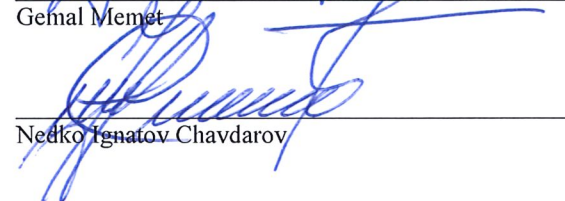
Jonida Vishkurti



Gemal Memet

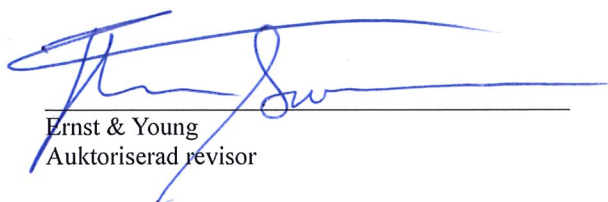


Stefan Olsson



Nedko Ignatov Chavdarov

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-07



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 räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7/11 2019

Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Dora Szabo  
Förtroendevald revisor

---

# Styrelsens ord

**Händelser under och efter räkenskapsåret har bland annat varit följande:**

Styrelsen har haft 9 st protokollförda styrelsemöte, årsstämma samt konstituerande styrelsemöte.

Under året har vi tagit in ett 10-tal offert förr att besluta om byte av fönster, entré, dörrar samt grindar på området. Valet föll på RSB Byggnads AB.

Parkeringsplatserna på området från och med 1 januari sköts av Riksbyggen.

Åtgärdat läckage från dagvatten på Jägersrovägen 5.

Skötsels av våra gårdar sköts av Riksbyggen.

Grillplatsen har målats.

Fotbollsplanen har fräschats upp.

Samtliga lekplatser har renoverats och målats.

Lekplatserna har markerats med skyltar "Rökförbud".

Gårdarna har markerats med skyltar med förbud mot att rasta hundar på gårdarna.

Cigarett askkopparar i anslutning till entréer har tagits bort och ersatts med nya. Askkopparna är kombinerade papperskorgar och askkoppar och finns en bit bort från entréerna.

Föreningslokal /Festlokal på Gullregngatan som tidigare har varit möjlig att hyra men har nu stängts ner på grund av långt intresse.

**Styrelsen Brf Tulpanen**



1

inkommit  
2019-09-17

# Motion 2019

## Till BRF Tulpanen i Malmö

- 1. Planera/Framtidsanpassning laddstationer/stolpar för elfordon inom inhägnad p-plats ex. gullregnsatan.**
- 2. Utöver felanmälan övrig tid behöver vi ett online boendeforum/meddelandetjänst dubbelriktat om det som sker på vår gård, nyheter, tips, byggnads/reoveringsinfo samt intern rapportering av skadegörelse, närproducerat köp o sälj mm.  
(sparar tid och slippa sätta upp massa lappar).**
- 3. Tvättidsbokning kompatibelt via App via telefonen ex. Android, Iphone, Mac, ipad och inte bara via "Windows internet explorer edge".**

**Mvh Vidir Thorisson (Jägersrov. 5c)**

**PS! ang motion 2 så kan jag anskaffa tjänsten "gratis" för oss på Bfr Tulpanen.**

# Motion 1

- a) Styrelsen rekommendera att avslå förslaget då föreningen har många projekt under arbete med tex: fönsterbyte, entré dörrar.  
Men titta gärna på det längre fram.
- b) Styrelsen rekommendera att avslå förslaget då det finns inte tid att uppdatera detta året.
- c) Styrelsen godkänner förslaget vi har det under arbetet.

2

# Motioner till årsstämman 2019 BRF Tulpanen Malmö Gunvor Söderlind.

1. Sätt upp kameror i sovrummen för att få bukt med problemen att boende lämnar grovsopor där. (snarast idag)  
Många bnf gör detta redan idag för att minska kostnaderna för sopihantering.  
Det kan vara en fördel att fatta ett sådant här beslut på en föreningsstämma.

Det krävs inget tillstånd för att filma ett utrymme som allmänheten inte har tillträde till. Dock finns ett antal krav som du måste följa, t.ex måste alla boende få ordentlig information om beslutet. Detta skriver SBC på sin hemsida.

SBC är specialister på förvaltning av bostadsrätter.

2. Grindar eller bommar, som man låser upp med tagg eller nyckel, behövs vid carportsparkeringen. Det är stora problem med tomgångskörning.

Parkering framför carporten gör det svårt att backa ut sin bil.

Bilar kör fram och hämtar, lämnar, tutar istället för att vänta på gatan precis utanför infarten. Meddela med mobil att någon är på plats.

## Motion 2

- a) Styrelsen rekommendera att avslå förslaget på grund av för många projekt på gång.
- b) Styrelsen rekommendera att bifalla förslaget .

3

inkom 25/9-19

Malmö 19-09-05

Styrelsen brf Tulpanen Malmö

Motion till årsmötet.

Att i samband med införandet av "taggar" till soprummet även sätta upp kamera så att det lättare går att spåra de som slarvar med att sortera eller kasta sådant som vi inte får kasta där.

Vaktmästaren kan då om han vill kolla både tagg och bild.

Vi tror att om föreningen informerar ut detta till alla i föreningen kan även detta ha en preventiv effekt.

Föreningen bör också kolla upp om det är möjligt att debitera någon som uppenbarligen åsidosätter föreningens sorteringsanvisningar.

Med vänliga hälsningar

Inger o Hans Hansson

  
Lägenhet 93/1001

Jägersrovägen 15C

213 62 Malmö

Telefon 070 262 5350/0706 685 685



## Motion 3

- a) Styrelsen rekommendera att avslå förslaget på grund av för många projekt på gång.

4

inleam 30/9-19

Malmö 2019-09-29

Till styrelsen för Tulpanens Bostadsrättsförening i Malmö

**Ärende ( motion ) GEMENSAM EL**

Allt fler bostadsrättsföreningar övergår till GEMENSAM EL . Ett system som både föreningen och den enskilde föreningsmedlemmen gör besparingar på.

Tror att det ligger helt rätt i tiden med anledning av fönsterutbytena, där en av fördelarna är bättre och tätare fönster. Som mynnar ut i att föreningen gör besparingar på värmekostnader.

Och vad jag vet, så har RIKSBYGGGEN experter på området.

Så mitt förslag är att; Styrelsen går vidare med ärendet och den process som den medför.

*Marion Löfstedt*

Med vänlig hälsning Marion Löfstedt

Jägersrovägen 11 b 1 1:a vån

---

## Motion 4

- a) Styrelsen rekommendera att avslå förslaget på grund av för många projekt på gång.

Förslaget är bra vi tar gärna upp längre fram i tiden.

5

Malmö 19-09-05

Styrelsen brf Tulpanen Malmö

Motion till årsmötet.



Att föreningen sätter upp bommar vid infarterna till carportsgårdarna.

Lämna bara ut taggar till de som har anledning att köra in på dessa gårdar.

Idag har vi ganska mycket okynneskörningar och en del personer kör alldeles för fort också.

Med vänliga hälsningar

Inger o Hans Hansson

  
  
Lägenhet 93/1001

Jägersrovägen 15C

213 62 Malmö

Telefon 070 262 5350/0706 685 685

## Motion 5

- a) Styrelsen rekommendera att bifalla förslaget .

---

# 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 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.

### **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 planenliga 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, 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](http://www.riksbyggen.se)

