

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 52
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716407-1628

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

RBF MALMÖHUS 52 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 9.100 kronor i återbäring samt 2.530 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Styrelsens verksamhetsberättelse 2016 Riksbyggen Malmöhus 52

Vid årets slut hade vi fortfarande god ekonomi. Det innebär att vi inte behöver höja avgiften för 2017. Våra hus är gamla och många åtgärder finns i underhållsplanen. Därför är det extra roligt att få ett års frist och ändå se att vår likviditet håller. Detta naturligtvis under förutsättning att inget oförutsett och kostsamt inträffar.

Med tanke på kostsamt har några medlemmar under de sista åren råkat ut för inbrott. Tjuvarna tar sig numera in genom fönster, dörrar och t.o.m. på övervåningen. Därför är det extra viktigt att vi förebygger inbrott så långt det går. Förutom att inbrotten är en traumatisk upplevelse för den som det berör, är det kostsamt både för medlemmen och för vår förening. Dörrar och fönster är så gamla att de inte ersätts av försäkringsbolaget och personliga värdeföremål är inte bara av ekonomiskt värde utan är ofta förknippade med minnen eller har annat affektionsvärde.

Under vår och höst har vi gjort en hel del förändringar i grönområdet. Gamla träd och buskar har tagits bort. Vi har rensat bort vildvuxen växtlighet och beskurit många träd, bl.a. platanerna som står utanför föreningshuset. Att träd har fällts kan få många medlemmar att känna sig upprörda, men det fanns goda skäl till åtgärderna. Bl.a. har rötter letat sig in under asfalteringen, som därmed lyfts upp och spruckit. Rötter var även på väg in under byggnaderna, där kan de skada våra stammar och ledningar. Vi har också försökt göra området mer öppet, barnvänligare men mindre attraktivt för tjuvar.

Under början av 2017 lanserar vi en ny hemsida. Den nya sidan är modernare och byggd så den är lättare att uppdatera. Från hemsidan finns en direkt koppling till vår Facebooksida, som alla kan läsa oavsett eget konto. Facebook har visat sig vara en alldeles utmärkt anslagstavla och ett bra sätt att få ut snabb information. Självklart kan medlemmarna som vanligt boka lokalen genom hemsidan och söka på olika ämnen som berör medlemskapet.

Slutligen vill jag tacka en utmärkt och väl fungerande styrelse. Under 2016 har Linda haft god hand om föreningshuset och numera känner de flesta henne som den man kontaktar när man behöver hyra samlingslokalen. Gunnar har sett till att vi har en fungerande ekonomi och har ofta kontrollerat pannrummet så att vi inte får kallt i husen. Jelena har haft hand om informationen ut till medlemmarna och hon har också skrivit våra styrelseprotokoll. Ibland har hon fått hjälp av vår suppleant Kerstin när tiden inte räckt till. Peter har haft ett övergripande ansvar för grönområdet och har blivit en välkänd profil för medlemmarna. Inte nog med att han hjälpt många medlemmar med tillfälliga lagningar av fönster eller dörrar när en olycka skett, utan han har ofta funnits någonstans på området och kontrollerat att allt har varit som det ska.

En ny styrelse blir vald under stämman och jag önskar ev. nya styrelsemedlemmar lycka till. Vi som ingått i styrelsen 2016 hoppas på ett fortsatt gott samarbete, en fortsatt god ekonomi och att vi alla trivs i vårt fina område.

Sirje Koop Palmqvist

Styrelseordförande för Rbf Malmöhus 52

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 52 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens firma (namn) har ändrats under året. Nuvarande firma är Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 52, tidigare firma var Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 52.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid rakensårsrets slut till 47 236 008 kr.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 869 212 kr.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
16	42	43

Dessutom tillkommer:

P-plats/garage
101

Total tomtarea: 41 814 m²
Total bostadsarea: 9 607 m²

Årets taxeringsvärde 90 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 90 041 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

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

Riksbyggen kontor i Malmö 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Jour
Telia	Datakommunikation
Örestads städ & Fastighetsserv.	Trädgårdsskötsel
HSB Malmö Ek. För.	Underhållsplan
Vaillant	Gaspannor

Efter den senaste stämman 2016-04-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Sirje Koop Palmqvist	Ordförande	Stämman	2018
Linda Zaar	Vice ordförande	Stämman	2017
Jelena Radovic	Sekreterare	Stämman	2018
Gunnar Andersson	Ledamot	Stämman	2017
Peter Allgoth	Ledamot	Stämman	2018
Per Wolf	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Jacob Hansen		Stämman	2017
Kerstin Rydén		Stämman	2018
Stefan Olsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Leif Nilsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2017

Valberedning

Gert Axelli	Valberedning	Stämman	2017
Yvonne Dahlström	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 271 tkr och planerat underhåll för 693 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan samt Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 688 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71,66 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Panncentral	2013
Ventilation, fläktar	2013
Fasadarbeten	2014
Ventilation, filterbyte	2014
Markytor, stensättning	2015
Installationer, värme, filter m.m.	2015
Huskropp utvändigt	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	9
Installationer	66
Huskropp utvändigt	525
Markytor	93

Planerat underhåll	År
Div. målning	2017-2018
Inreglering värme	2017-2018

Årets resultat är 2.133 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år bl.a beroende på mindre kostnader för reparationer/underhåll, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 144% till 239%.

I resultatet ingår avskrivningar med 723 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 470 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).

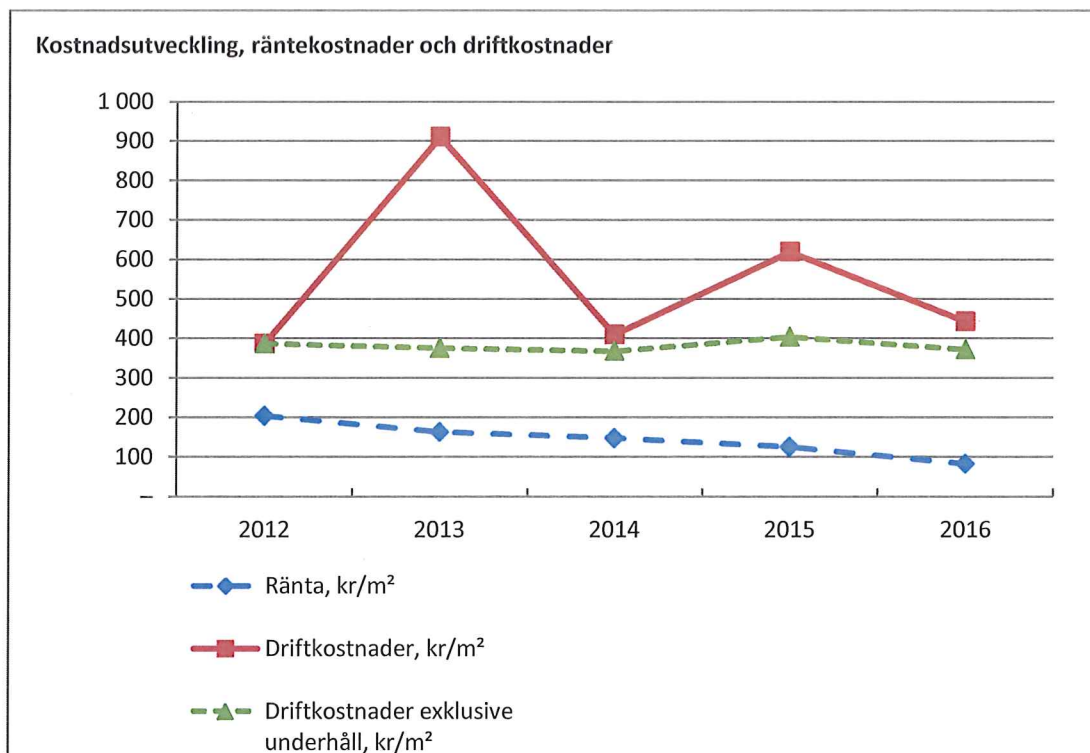
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Enligt BFNAR 5.8 ska företaget kommentera om nettoomsättningen varierar mer än 30 % mellan åren.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	8 293	8 147	7 946	7 741	7 678
Resultat efter finansiella poster	1 747	- 478	1 169	- 3 737	1 097
Årets resultat	1 747	- 478	1 169	- 3 737	1 097
Resultat exklusive avskrivningar	2 470	245	1 892	- 3 124	1 706
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 782	- 687	693	- 4 374	500
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	71	96	125	130	126
Balansomslutning	53 849	52 574	53 998	53 625	58 148
Kassaflöde, indirekt metod	1 768	- 859	1 144	- 3 825	1 134
Soliditet	9%	6%	6%	4%	10%
Likviditet	239%	144%	165%	104%	275%
Avgifts- och hyresbortfall	0,00%	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	747	732	711	690	681
Bränsletillägg, kr/m ²	116	116	116	116	116
Driftkostnader, kr/m ²	443	619	410	911	387
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	372	404	368	375	387
Ränta, kr/m ²	83	125	147	163	204
Underhållsfond, kr/m ²	- 38	- 37	83	-	373
Lån, kr/m ²	4 958	5 127	5 169	5 214	5 324

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	2 215 977	- 362 584	1 625 832	- 478 379
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 478 379	478 379
Reservering underhållsfond				688 440	- 688 440	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 693 286	693 286	
Årets resultat						1 747 102
Vid årets slut	–	–	2 215 977	- 367 430	1 152 299	1 747 102

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 147 453
Årets resultat före fondförändring	1 747 102
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-688 440
Årets ianspråktagande av underhållsfond	693 286
Summa överskott	<u>2 899 401</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 899 401
----------------------------	-----------

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

↑

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	8 292 933	8 147 481
Övriga rörelseintäkter	3	30 502	19 539
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 323 435	8 167 020
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 293 351	-5 998 950
Övriga externa kostnader	5	- 630 273	- 599 647
Personalkostnader	6	- 136 641	- 117 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 723 016	- 723 016
Summa rörelsekostnader		-5 783 282	-7 438 843
Rörelseresultat		2 540 153	728 177
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	2 530	2 530
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 295	3 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 799 877	-1 213 001
Summa finansiella poster		- 793 052	-1 206 556
Resultat efter finansiella poster		1 747 102	- 478 379
Årets resultat		1 747 102	- 478 379

0

LV

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	49 564 566	50 283 794
Inventarier, verktyg och installationer	12	22 723	26 511
Summa materiella anläggningstillgångar		49 587 289	50 310 305
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	151 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		151 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		49 738 789	50 337 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	- 45	- 32
Övriga fordringar	15	169 065	73 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	560 802	550 709
Summa kortfristiga fordringar		729 822	624 013
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	-	800 000
Summa kortfristiga placeringar		-	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	3 380 469	812 036
Summa kassa och bank		3 380 469	812 036
Summa omsättningstillgångar		4 110 291	2 236 049
SUMMA TILLGÅNGAR		53 849 080	52 573 854

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 215 977	2 215 977
Underhållsfond		- 367 430	- 362 584
Summa bundet eget kapital		<u>1 848 547</u>	<u>1 853 393</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 152 299	1 625 832
Årets resultat		1 747 102	- 478 379
Summa fritt eget kapital		<u>2 899 401</u>	<u>1 147 453</u>
Summa eget kapital		<u>4 747 948</u>	<u>3 000 846</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>47 378 369</u>	<u>48 023 030</u>
Summa långfristiga skulder		<u>47 378 369</u>	<u>48 023 030</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	19	650 400	656 139
Leverantörsskulder	20	169 039	842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	903 324	892 997
Summa kortfristiga skulder		<u>1 722 763</u>	<u>1 549 978</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 849 080</u>	<u>52 573 854</u>

LK

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 747 102	-478 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	723 016	723 016
	2 470 118	244 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 470 118	244 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-105 809	-129 742
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	178 524	-318 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 542 833	-203 261
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar (köp 248 andelar)	-124 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-124 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-650 400	-656 139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 400	-656 139
Årets kassaflöde	1 768 433	-859 400
Likvida medel vid årets början	1 612 036	2 471 436
Likvida medel vid årets slut	3 380 469	1 612 036
(se Not 17 och Not 18)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

✶

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningst	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2105
Standardförbättringar	Linjär	10	2017
Markanläggningar	Linjär	10	2022
Inventarier	Linjär	5	Slutavskriven

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

↯

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	7 174 189	7 033 517
Hyror, p-platser	4 800	–
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 20	–
Bränsleavgifter, bostäder	1 113 964	1 113 964
	<u>8 292 933</u>	<u>8 147 481</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	27 200	11 450
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2 762	3 336
Inkassointäkter	540	–
Övriga rörelseintäkter	–	4 753
	<u>30 502</u>	<u>19 539</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	270 628	479 875
Underhåll	693 286	2 088 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	675 308	675 308
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	869 212	730 424
Försäkringspremier	81 875	77 966
Fastighetsskötsel	1 500	66 870
Trädgårdsskötsel	296 218	397 961
Återbäring från Riksbyggen	- 9 100	- 7 700
Obligatoriska besiktningar	51 105	50 439
Snö- och halkbekämpning	19 700	15 700
Förbrukningsmateriel	69 722	75 806
Vatten	293 103	275 503
El	41 436	39 737
Uppvärmning	920 537	1 009 744
Soppantering och återvinning	18 821	23 142
	<u>4 293 351</u>	<u>5 998 950</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	5 533	8 188
Förvaltningsarvode	167 874	158 958
Resekostnader	791	558
IT-kostnader	411 802	387 452
Juridiska kostnader	900	–
Arvode, yrkesrevisorer	10 938	13 013
Möteskostnader	7 982	12 434
Övriga förvaltningskostnader	7 285	2 900
Representation	2 975	4 166
Kontorsmateriel	8 291	6 014
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	2
Medlems- och föreningsavgifter	4 242	4 242
Köpta tjänster	1 380	1 380
Bankkostnader	280	340
	<u>630 273</u>	<u>599 647</u>

D

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	110 752	88 800
Arvode till valberedningen	- 4 300	2 500
Arvode vicevärd	–	5 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	126	–
Föreningsvald revisor	500	3 000
Utbildning, förtroendevalda	8 045	–
Summa	115 123	99 300
Sociala kostnader	21 518	17 930
	136 641	117 230

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	555 061	555 061
Standardförbättringar	164 167	164 167
Installationer	3 788	3 788
	723 016	723 016

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 530	2 530
	2 530	2 530

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 569	3 686
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	–
Övriga ränteintäkter	709	229
	4 295	3 915

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	799 877	1 211 608
Övriga räntekostnader	–	1 393
	799 877	1 213 001

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	58 602 763	58 602 763
Standardförbättringar	1 827 809	1 827 809
	<u>60 430 571</u>	<u>60 430 571</u>
Årets anskaffningar		
	–	–
Summa anskaffningsvärden	<u>60 430 571</u>	<u>60 430 571</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 647 307	-8 092 246
Standardförbättringar	-1 499 470	-1 335 303
	<u>-10 146 777</u>	<u>-9 427 549</u>
Årets avskrivning byggnader	- 555 061	- 555 061
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 164 167	- 164 167
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 866 005</u>	<u>-10 146 777</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	–	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>49 564 566</u>	<u>50 283 794</u>
Varav		
Byggnader	49 400 394	49 955 455
Standardförbättringar	164 172	328 339
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>90 041 000</u>	<u>90 041 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>90 041 000</u>	<u>90 041 000</u>
varav byggnader	51 000 000	51 000 000

0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	114 969	114 969
Installationer på egen fastighet	98 475	98 475
	<u>213 444</u>	<u>213 444</u>
Årets anskaffningar		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	213 444	213 444
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 114 969	- 114 969
Installationer	- 71 964	- 68 176
	<u>- 186 933</u>	<u>- 183 145</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 3 788	- 3 788
	<u>- 3 788</u>	<u>- 3 788</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 190 721	- 186 933
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>22 723</u>	<u>26 511</u>
Varav		
Installationer	22 723	26 511

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag (303 st andelar)	<u>151 500</u>	<u>27 500</u>
	151 500	27 500

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>- 45</u>	<u>- 32</u>
	- 45	- 32

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	114 702	30 827
Skattekonto	54 363	42 509
	<u>169 065</u>	<u>73 336</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	94
Förutbetalda försäkringspremier	92 059	81 875
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 137	34 134
Förutbetald tomträttsavgäld	434 606	434 606
	<u>560 802</u>	<u>550 709</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	800 000
	—	800 000

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	17 117	7 445
Bankmedel	2 002 646	—
Förvaltningskonto i Swedbank	1 360 706	804 592
	3 380 469	812 036

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	48 028 769	48 679 169
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 650 400	- 656 139
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	47 378 369	48 023 030

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,81%	2017-10-26	13 848 833		300 000	13 548 833
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,65%	2017-02-28	12 416 701		190 400	12 226 301
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,29%	2020-06-17	11 273 635		80 000	11 193 635
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,09%	2017-10-25	11 140 000		80 000	11 060 000
			48 679 169		650 400	48 028 769

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 650 400 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 601 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 44 776 769 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	169 039	842
	169 039	842

↗

LN

2016-12-31 2015-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 105	1 728
Upplupna räntekostnader	71 960	91 892
Upplupna elkostnader	4 145	4 039
Upplupna värmekostnader	110 954	99 899
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 139
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	3 200	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 550	21 714
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	671 910	650 086
	<u>903 324</u>	<u>892 997</u>

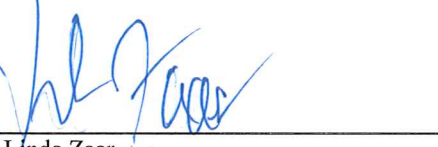
Ställda säkerheter och eventalförplikelser


Ställda säkerheter

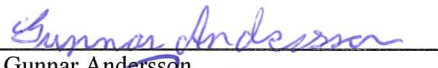
Fastighetsinteckning	<u>56 390 000</u>
Summa ställda panter	56 390 000

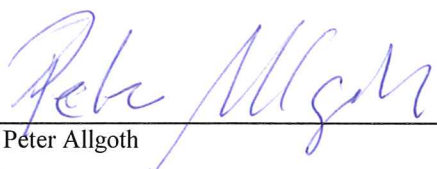
Malmö 2017-03-14

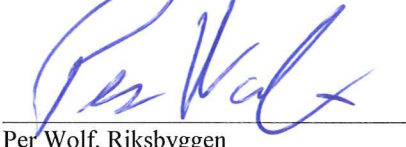

 Sirje Koop Palmqvist
 Ordförande


 Linda Zaar

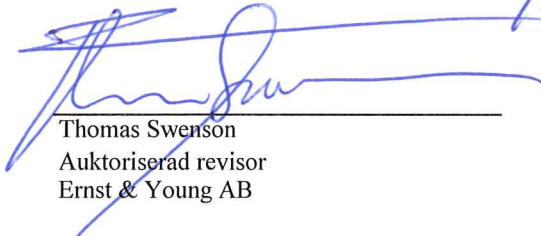

 Jelena Radovic

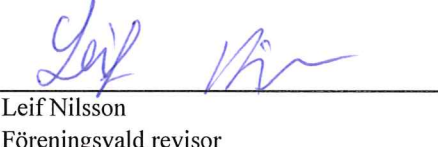

 Gunnar Andersson


 Peter Allgoth


 Per Wolf, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2017


 Thomas Swenson
 Auktoriserad revisor
 Ernst & Young AB


 Leif Nilsson
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 52, org.nr 716407-1628.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 52 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 mina 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 RBF Malmöhus 52 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 tryggande 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, 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17/3 2017

Ernst & Young AB

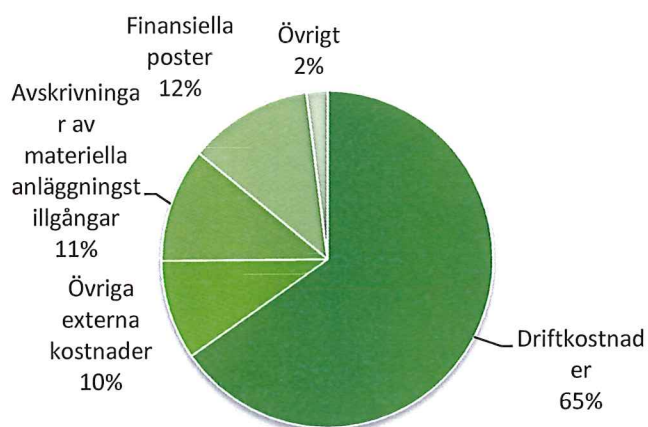
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Leif Nilsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

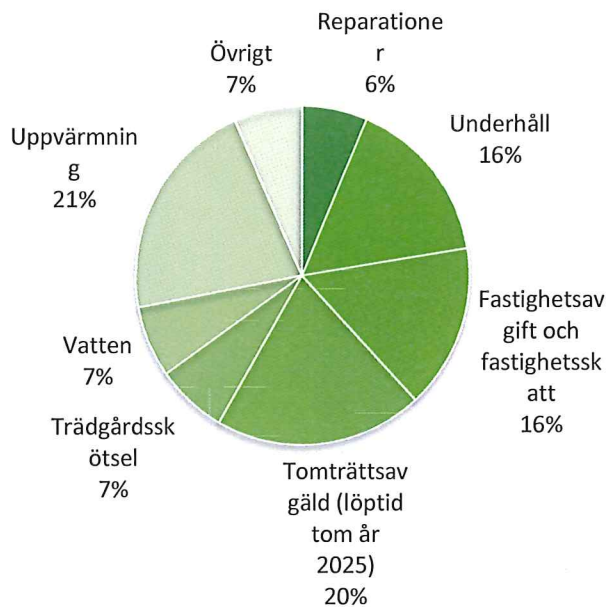
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	4 293 351	5 998 950
Övriga externa kostnader	630 273	599 647
Personalkostnader	136 641	117 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	723 016	723 016
Finansiella poster	793 052	1 206 556
Summa kostnader	6 576 333	8 645 399



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	270 628	479 875
Underhåll	693 286	2 088 175
Fastighetsavgift och fastighetskatt	675 308	675 308
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	869 212	730 424
Försäkringspremier	81 875	77 966
Fastighetsskötsel	1 500	66 870
Trädgårdsskötsel	296 218	397 961
Återbäring från Riksbyggen	- 9 100	- 7 700
Obligatoriska besiktningar	51 105	50 439
Snö- och halkbekämpning	19 700	15 700
Förbrukningsmateriel	69 722	75 806
Vatten	293 103	275 503
El	41 436	39 737
Uppvärmning	920 537	1 009 744
Sophantering och återvinning	18 821	23 142
Summa driftkostnader	4 293 351	5 998 950



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	9607	9607
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	28	50
Underhåll	72	217
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	70	70
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	90	76
Försäkringspremier	9	8
Fastighetsskötsel	0	7
Trädgårdsskötsel	31	41
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	5	5
Snö- och halkbekämpning	2	2
Förbrukningsmateriel	7	8
Vatten	31	29
El	4	4
Uppvärmning	96	105
Sophantering och återvinning	2	2
Summa driftkostnader	447	624

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdepminskning av fastigheten

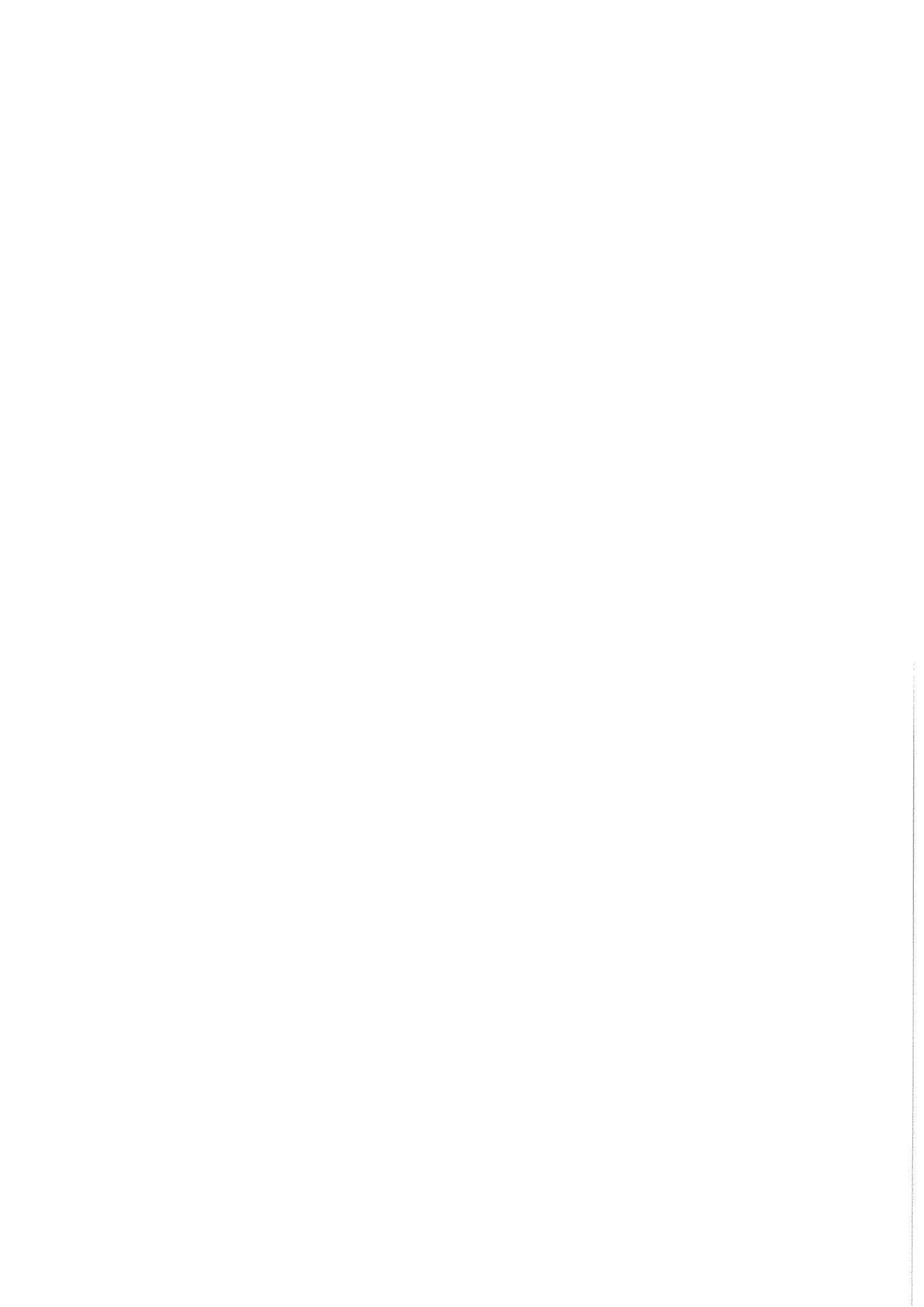
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



RBF MALMÖHUS

52

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MALMÖHUS 52 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se