

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Malmöhus 08  
Org nr: 746000-8183



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Kassaflödesanalys .....	13
Noter .....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 08 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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen bildades 1953. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02.

Årets resultat uppgår till 1 105 tkr, vilket är 623 tkr bättre än föregående år. Detta beror på ökade intäkter till följd av höjda årsavgifter och försäkringsutbetalningar och lägre kostnader för underhåll och drift.

I resultatet ingår avskrivningar med 708 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 813 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnader har minskat något i jämförelse med föregående år. Anledningen är att lånen amorteras löpande och att två lån omsatts under året till en lägre ränta.

Föreningen har under flera år strävat för en förbättrad likviditet. För att uppnå detta har årsavgiften höjts. De likvida medlen ska dels vara en buffert för oförutsedda reparationskostnader, dels till hjälp för att finansiera kostnaderna för kommande renoveringar av tak och fasad, tappvatten- och elledningar. Försäljningen av den tidigare damsalongen som bostadsrätten har också bidragit till att förbättra likviditeten.

Föreningens likviditet har ökat under året från 297% till 490%.

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svalan 8, Blåmesen 15, Limhamn 155:448-449 och 155:472-473 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 144 lägenheter samt 8 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Birger Jarlsgatan 32 A-B, V Bernadottesgatan 23 A-C och 25 A-B, V Kalkbrottsgränd 19 A-B, Vasagatan 7 A-B och 16 A-B i Limhamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
31	81	24	8	144

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
8	4	24	8

Under året har en tidigare lokal byggts om och upplåtits som lägenhet. Lägenhetsantal och ytor som anges nedan har justerats p.g.a. detta.

Total tomtarea	7 876 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 879 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	497 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 497 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	155 537 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	128 390 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,19 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalavtal - fastighetservice, fastighets- och trädgårdsskötsel, lokalvård, felanmälan/jour, teknisk- och ekonomisk förvaltning
E-on	Fjärrvärme
Telenor	Kabel-TV
Serviceavtal tvättmaskiner	Miele
Service och kontroller av brandskyddsutrustning	Brandservice Syd
Snöröjning och plantering av blommor	MLB
El till allmänna utrymmen	Luleå Energi
Föreningens hemsida	Brfnet
Bredbandsdistribution	Ownit
Vatten och renhållning	VASYD
Sydantenn	Service och jouravtal för kabel-TV
APQ el	Serviceavtal - besiktning av passersystem och batteribyte

7

## 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 345 tkr och planerat underhåll för 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på ca 40 000 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år över tid för föreningen ligger på 2 753 tkr. Föreningens underhållsplan innehåller i huvudsak de större underhållsinsatser som behöver göras över tiden och dessa kommer att aktiveras som standardförbättringar när de görs. De bokas inte mot underhållsfonden, enligt gällande redovisningsregelverk. Föreningens underhållsfonds storlek överstiger det behov den skall täcka enligt underhållsplanen. Därför görs ingen avsättning under verksamhetsåret.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nybyggnation av miljöstation	2014
Installation av rökdetektorer	2014
Byte av stamventiler	2014
Justering av värme till lägenheterna	2014
Taggsystem dörrar	2015
Relining avloppsstammar	2015
Byte av garageportar	2015
Byte av radiatorer i lägenheter	2015/2016
Målning i trapphus och källare	2016/2017
Tvättstugebokning, digitalisering och taggsystem	2016/2017
LED-armaturer till trädgårdar, säkerhetsdörr	2017/2018

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad lokal	29 381 kr
Tvättstugeutrustning, torktumlare	21 638 kr
Samtliga elskåp i källarna, ljusrör och kablar i panncentral och LED-belysning i vaktmästarlokal	71 696 kr

### Planerat underhåll

	År
Tak- och fasadrenovering*	2020
Tappvattenstammar	2022
El	2021

\*Under hela verksamhetsåret har styrelsen arbetat med förberedelserna för renovering av fastigheternas tak och fasad. I augusti 2019 slöts ett avtal om en totalentreprenad med Riksbyggen Ombyggnad, det så kallade RBO-avtalet. Avtalet innebär att Riksbyggen kommer att hålla i alla delar av renoveringsprojektet. Arbetet ska påbörjas under senhösten 2019.

Övrigt som genomförts under året är:

- energideklaration
- lekplatsbesiktning
- kontroll/reparation av matarledningarna till kabelteve
- ny grillvagn till Svalans trädgård
- nya boxar till barnens uteleksaker
- inköp av emaljskyltar ”Blåmesen & Svalan” som ska sättas upp på husen efter renovering
- utglesning av vegetation i trädgårdarna för ökad insyn och trygghet

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulla-Karin Holmberg	Ordförande	Stämman	2019
Håkan Berlin	Sekreterare	Stämman	2020
Milott Persson	Ledamot	Stämman	2019
Maria Schöld	Ledamot	Stämman	2020
Sandra Baagöe-Larsen Lind	Ledamot	Stämman	2020
Jörgen Vatn	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
John Sandblad	Suppleant	Stämman	2019
Björn Sjögren	Suppleant	Stämman	2019
Johan Österlin	Suppleant	Stämman	2019
Andreas Jofvéus	Suppleant	Stämman	2019
Gunnel Lundgren Olsson	Suppleant	Stämman	2019
Marie Fredlund	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Harriet Karlsson	Internrevisor	Stämman

#### Revisorssuppleant

vakant

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Agneta Norstedt	Stämman
Sandra Baagöe-Larsen Lind	Stämman

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2018-07-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2019-10-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 561 kr/m<sup>2</sup>/år.

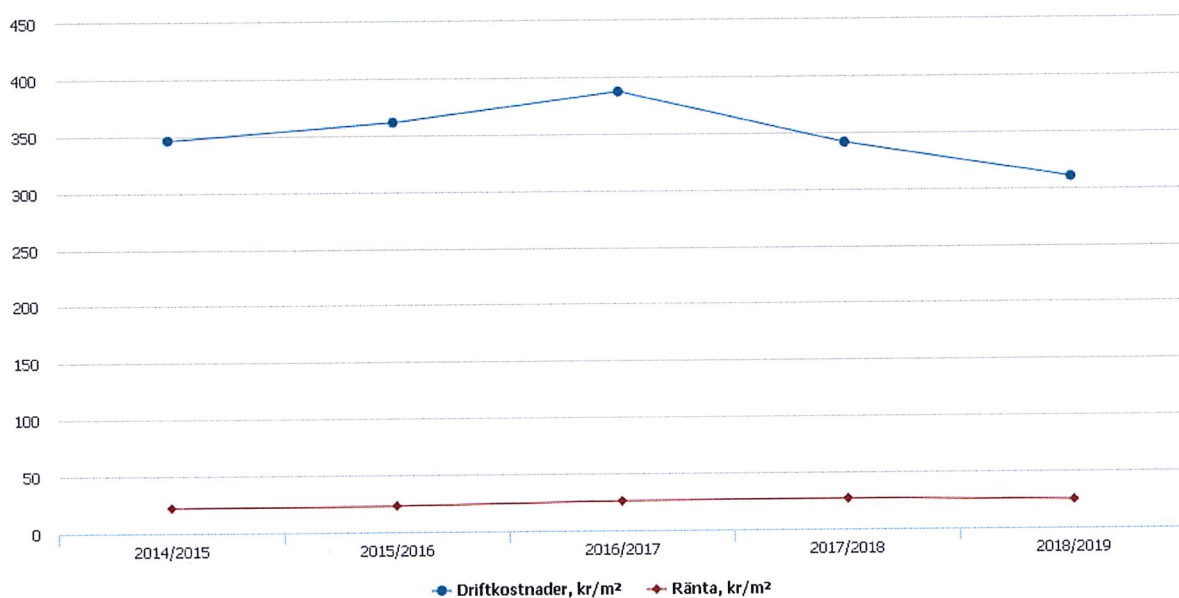
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

7



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 714	5 333	5 182	5 144	4 858
Rörelsens intäkter	6 152	5 678	5 182	5 144	4 858
Resultat efter finansiella poster	1 105	482	-324	296	-5 441
Årets resultat	1 105	482	-324	296	-5 441
Resultat exkl. avskrivningar	1 813	1 193	389	927	-4 846
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	1 813	1 193	389	927	-5 736
Balansomslutning	26 222	24 391	24 065	23 318	20 500
Soliditet %	55	49	48	51	56
Likviditet %	490	297	241	175	190
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	561	515	456	445	417
Bränsletillägg, kr/m²	145	146	146	146	145
Driftkostnader, kr/m²	310	341	387	361	346
Ränta, kr/m²	25	27	26	23	22
Lån, kr/m²	1 305	1 353	1 395	1 196	931

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Likviditet:** Föreningens betalningsberedskap. Beräknas som förhållande mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	241 188	258 806	9 366 691	1 685 574	481 954
Disposition enl. årsstämmobeslut				481 954	-481 954
Ianspråktagande av underhållsfond			-122 715	122 715	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 831	1 318 169			
Årets resultat					1 105 111
<b>Vid årets slut</b>	<b>243 019</b>	<b>1 576 975</b>	<b>9 243 976</b>	<b>2 290 243</b>	<b>1 105 111</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 167 527
Årets resultat	1 105 111
Årets ianspråktagande av underhållsfond	122 715
<b>Summa</b>	<b>3 395 353</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **3 395 353**

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	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 714 386	5 332 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	437 369	345 307
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 151 755</b>	<b>5 678 221</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 600 324	-2 856 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 474 819	-1 342 247
Personalkostnader	Not 6	-355 459	-366 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-708 291	-711 515
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 138 894</b>	<b>-5 277 241</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 012 862</b>	<b>400 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	303 744	303 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	80	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-211 575	-222 837
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>92 249</b>	<b>80 974</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 105 111</b>	<b>481 954</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 105 111</b>	<b>481 954</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 11	16 701 945	17 401 939
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	8 297
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 701 945</b>	<b>17 410 236</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 164 000	3 164 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 164 000</b>	<b>3 164 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 865 945</b>	<b>20 574 236</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	4 650
Övriga fordringar	Not 15	36 841	294 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	35 964	31 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 805</b>	<b>331 348</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	6 282 991	3 485 667
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 282 991</b>	<b>3 485 667</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 355 796</b>	<b>3 817 015</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 221 741</b>	<b>24 391 251</b>

9

# 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		1 819 994	499 994
Fond för yttre underhåll		9 243 976	9 366 691
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 063 970</b>	<b>9 866 685</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 290 243	1 685 574
Årets resultat		1 105 111	481 954
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 395 353</b>	<b>2 167 527</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 459 323</b>	<b>12 034 212</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 466 389	10 905 221
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 466 389</b>	<b>10 905 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	463 832	429 164
Leverantörsskulder		157 137	32 054
Övriga skulder	Not 19	122 673	129 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	552 387	861 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 296 029</b>	<b>1 451 818</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 221 741</b>	<b>24 391 251</b>

4

# Kassaflödesanalys

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 105 111	481 954
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	708 291	711 515
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 813 402</b>	<b>1 193 469</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 681	-45 565
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	60 405	197 597
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 881 488</b>	<b>1 345 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-404 164	-354 164
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 320 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>915 836</b>	<b>-354 164</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 797 324</b>	<b>991 337</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 485 667</b>	<b>2 494 330</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 282 991</b>	<b>3 485 667</b>

A

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fastighetskomponenter	Linjär	30-50
Standardförbättringar	Linjär	10-30
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

4

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 417 946	4 028 242
Hyror, lokaler	125 268	139 589
Hyror, garage	16 200	16 200
Hyror, p-platser	17 280	17 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-675	-6 981
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-60
Rabatter	-5 708	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 144 075	1 138 524
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 714 386</b>	<b>5 332 914</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	67 498	67 200
Övriga avgifter	3 060	0
Balkonginglasning och balkongutbyggnad	195 741	222 936
Ersättning pantförskrivning och överlåtelse	26 860	30 174
Fakturerade kostnader	1 260	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	5
Övriga rörelseintäkter	18 810	23 912
Försäkringsersättningar	124 142	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>437 369</b>	<b>345 307</b>

2



**Not 4 Driftkostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-122 715	-252 983
Reparationer	-345 167	-467 816
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-212 281	-205 091
Försäkringspremier	-88 449	-79 248
Kabel- och digital-TV	-61 145	-69 343
Återbäring från Riksbyggen	16 800	15 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-47 785	-12 098
Serviceavtal	-50 398	-45 601
Bevakningskostnader	-4 225	0
Snö- och halkbekämpning	-11 614	-27 920
Statuskontroll	0	-40 074
Förbrukningsinventarier	-48 389	-30 498
Vatten	-276 973	-278 842
Fastighetsel	-152 687	-143 380
Uppvärmning	-1 016 957	-1 076 564
Sophantering och återvinning	-130 258	-124 450
Förvaltningsarvode drift	-48 080	-18 492
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 600 324</b>	<b>-2 856 899</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 333 211	-1 233 074
Resekostnader	-297	0
IT-kostnader	-5 687	-5 677
Arvode, yrkesrevisorer	-20 813	-19 813
Övriga förvaltningskostnader	-394	0
Kreditupplysningar	-2 475	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 401	-30 439
Representation	0	-356
Kontorsmateriel	-3 997	-9 793
Telefon och porto	-5 550	-5 718
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 265
Medlems- och föreningsavgifter	-6 006	-6 006
Bankkostnader	-2 225	-3 213
Övriga externa kostnader	-66 765	-24 769
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 474 819</b>	<b>-1 342 247</b>

D

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-253 000	-262 500
Sammanträdesarvoden	-21 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 470	-21 780
Övriga kostnadsersättningar	-13 734	-18 737
Övriga personalkostnader	-2 300	0
Sociala kostnader	-49 955	-63 563
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-355 459</b>	<b>-366 580</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-699 994	-699 994
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 297	-11 521
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-708 291</b>	<b>-711 515</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	303 744	303 744
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>303 744</b>	<b>303 744</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	68
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>80</b>	<b>68</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-211 575	-222 652
Övriga räntekostnader	0	-186
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-211 575</b>	<b>-222 837</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 371 760	4 573 481
Tomtmark	165 000	165 000
Standardförbättringar	28 249 108	28 249 108
	<b>32 785 868</b>	<b>32 987 589</b>
 <b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-201 721
	<b>0</b>	<b>- 201 721</b>
 <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 785 868</b>	<b>32 785 868</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 371 760	-4 573 481
Standardförbättringar	-11 012 169	-10 312 175
	<b>-15 383 929</b>	<b>- 14 885 656</b>
 <b>Årets avskrivningar</b>		
Återföring avskrivning utrangerade byggnadskomponenter		201 721
Årets avskrivning standardförbättringar	-699 994	-699 994
	<b>- 699 994</b>	<b>- 498 273</b>
 <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 083 923</b>	<b>- 15 383 929</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 701 945</b>	<b>17 401 939</b>
 <b>Varav</b>		
Mark	165 000	165 000
Standardförbättringar	17 236 939	17 936 933
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	154 000 000	127 000 000
Lokaler	1 537 000	1 390 000
	<b>155 537 000</b>	<b>128 390 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		
varav byggnader	76 745 000	67 778 000
varav mark	78 792 000	60 612 000

4

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

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	227 590	227 590
Installationer	0	88 765
	<b>227 590</b>	<b>316 355</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	-4 807	0
Installationer		-88 765
	<b>-4 807</b>	<b>-88 765</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>222 783</b>	<b>227 590</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>222 783</b>	<b>227 590</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-219 293	-207 772
Installationer	0	-88 765
	<b>-219 293</b>	<b>-296 537</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	4 807	0
Utrangering installationer - gjord avskrivning		88 765
	<b>4 807</b>	<b>88 765</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-8 297	-11 521
	<b>- 8 297</b>	<b>-11 521</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-227 590	-219 293
Installationer		0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-227 590</b>	<b>-219 293</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		<b>8 297</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	8 297

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 164 000	3 164 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>3 164 000</b>	<b>3 164 000</b>

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

	2019-08-31	2018-08-31
Kundfordringar	0	4 650
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>4 650</b>

4

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	35 670	42 860
Skattekonto	1 171	1 171
Fordran på leverantör		250 861
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>36 841</b>	<b>294 892</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 803	26 842
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 161	4 964
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>35 964</b>	<b>31 806</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	0	2 898
Bankmedel	0	152
Transaktionskonto	6 282 991	3 482 617
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 282 991</b>	<b>3 485 667</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	10 930 221	11 334 385
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-463 832	-429 164
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 466 389</b>	<b>10 905 221</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2021-04-23	2 359 375	0	62 500	2 296 875
SWEDBANK	2,59%	2022-06-23	3 500 005	0	133 332	3 366 673
SWEDBANK	0,97%	2023-06-21	3 500 005	0	133 332	3 366 673
SWEDBANK	1,04%	2024-06-19	1 975 000	0	75 000	1 900 000
<b>Summa</b>			<b>11 334 385</b>	<b>0</b>	<b>404 164</b>	<b>10 930 221</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 463 832 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

4

**Not 19 Övriga skulder**

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	116 605	126 119
Avräkning hyror och avgifter	2 790	990
Clearing	3 278	2 477
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>122 673</b>	<b>129 586</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	4 860	5 103
Upplupna räntekostnader	26 533	29 026
Upplupna elkostnader	11 720	10 035
Upplupna värmekostnader	13 543	12 349
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	15 470	16 240
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	502
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	305 348
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	458 765	462 411
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>552 387</b>	<b>861 014</b>

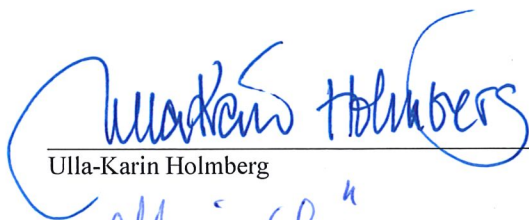
**Not Ställda säkerheter**

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	11 772 000	11 772 000

## Styrelsens underskrifter

Limhamn 2019-10-09

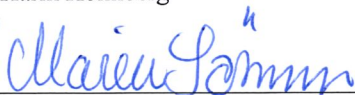
Ort och datum



Ulla-Karin Holmberg



Håkan Berlin



Maria Schöld



Milott Persson

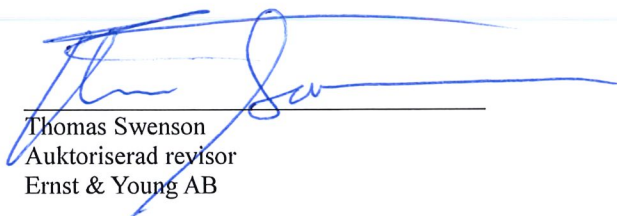


Sandra Baagöe-Larsen Lind



Jörgen Vatn

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 17 / 10 2019



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Harriet Karlsson  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 08, org.nr 746000-8133

### 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 revisionsd 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 disponerar vinsten 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 17 oktober 2019

Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Harriet Karlsson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

#### Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

---

# RBF Malmöhus 08

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 08 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

