
Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Malmöhus 12
Org nr: 746000-8134



Dagordning

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsen ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 353% till 304%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 353% till 384%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -10 587 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 324 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Humanistgatan och Munkhättegatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 1 079 826 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	25
2 r.o.k	130
3 r.o.k	104
4 r.o.k	40
5 r.o.k	24
>5 r.o.k	1

Dessutom tillkommer 29 lokaler/förråd och 258 P-platser

Total tomtarea	22 227 m ²
Bostäder bostadsrätt	23 046 m ²
Total bostadsarea	23 046 m ²

Lokaler hyresrätt	153 m ²
Total lokalarea	153 m ²

Årets taxeringsvärde	238 245 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	238 245 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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.

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 682 tkr och planerat underhåll för 15 081 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 7 april 2021 visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 4 270 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 4 998 tkr enligt evig kostnad per år..

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av kall/varmvattenstammar	2011/2012
Radiatorer	2012/2013
Hissar	2015/2016
Gemensamma utrymmen	2015/2016
Installationer	2015/2016
Porttelefon	2016/2017
Hissar	2016/2017
Markytor	2016/2017
Övriga utgifter	2016/2017
Tvättstugor	2017/2018
El och VVS	2017/2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – tvättuttr mm	173 414
Installationer-Lås mm	7 833
Huskropp utvändig - Fasadt	14 900 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Elstammar	2022	Enligt plan
Värmeanläggning	2023	Enligt plan

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Natalie Gavrilovic	Ordförande	2022
Aadrian Hemdrup	Sekreterare	2021
Niclas Lam	Vice ordförande	2021
Leif Johansson	Ledamot	2022
Ingrid Ericsson	Ledamot	2022
Kjell Isberg	Ledamot Riksbyggen	Avgått augusti 2021
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	Ersätter Kjell Isberg

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Admir Crnkic	Suppleant	2021
Amela Sofic	Suppleant	2021
Lars Svensson	Suppleant	2021
Sonya Bredmark	Suppleant	2021
Anneli Linfeldt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Sven-Ove Berntsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tom Nilsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbara Trusz	2021
Mats Odén	2021
Sven-Ove Berntsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 403 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 402 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-10-01.

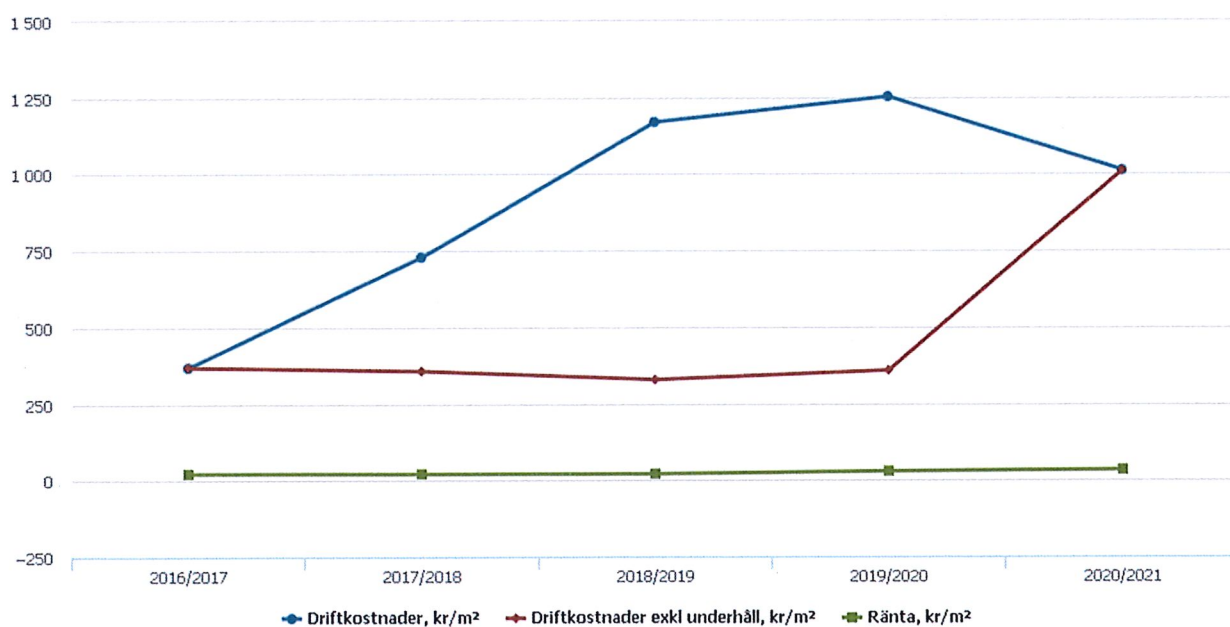
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 535 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	16 137	15 887	15 814	15 109	14 711
Resultat efter finansiella poster	-11 749	-17 786	-15 468	-5 005	3 447
Årets resultat	-11 749	-17 786	-15 468	-5 005	3 447
Resultat exklusive avskrivningar	-10 587	-16 432	-14 114	-3 632	5 022
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-15 585	-21 691	-19 094	-8 457	160
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	215	227	215	208	210
Balansomslutning	49 491	48 604	56 527	45 936	49 807
Kassaflöde, indirekt metod	0	-6 540	12 025	-2 627	2 869
Soliditet %	-59	0	0	34	41
Likviditet %	304	353	777	269	566
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	535	520	519	494	471
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	118
Driftkostnader, kr/m ²	1 012	1 253	1 170	729	369
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	1 012	359	329	357	369
Ränta, kr/m ²	34	29	21	21	22
Underhållsfond, kr/m ²	0	252	252	469	633
Lån, kr/m ²	3 272	2 709	2 363	1 129	1 129



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 980	1 445 924	0	5 853 545	-8 675 617	-17 786 023
Disposition enl. årsstämmobeslut					-17 786 023	17 786 023
Reservering underhållsfond				4 998 000	-4 998 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-10 851 545	10 851 545	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						-11 748 973
Vid årets slut	1 489 980	1 445 924	0	0	-20 608 095	-11 748 973

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-26 461 640
Årets resultat	-11 748 973
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 998 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 851 545
Summa	-32 357 068

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 32 357 068**

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

3

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 136 675	15 886 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 398 146	1 590 878
Summa rörelseintäkter		17 534 821	17 477 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-23 466 604	-29 072 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 437 384	-3 706 788
Personalkostnader	Not 6	-242 632	-304 978
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 161 660	-1 353 936
Summa rörelsekostnader		-28 308 280	-34 438 528
Rörelseresultat		-10 773 458	-16 960 765
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	46 656	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 876	28 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 051 046	-854 191
Summa finansiella poster		-975 514	-825 258
Resultat efter finansiella poster		-11 748 973	-17 786 023
Årets resultat		-11 748 973	-17 786 023

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 982 524	28 136 459
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	301 256	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 283 780	28 136 459
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	486 000	486 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		486 000	486 000
Summa anläggningstillgångar		27 769 780	28 622 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	21 398	14 331
Övriga fordringar	Not 15	821 470	831 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	728 897	656 956
Summa kortfristiga fordringar		1 571 765	1 502 477
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	20 148 960	18 478 677
Summa kassa och bank		20 148 960	18 478 677
Summa omsättningstillgångar		21 720 725	19 981 154
Summa tillgångar		49 490 505	48 603 614

u

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 935 904	2 935 904	
Fond för yttre underhåll	0	5 853 545	
Summa bundet eget kapital	2 935 904	8 789 449	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-20 608 096	-8 675 617	
Årets resultat	-11 748 973	-17 786 023	
Summa fritt eget kapital	-32 357 068	-26 461 640	
Summa eget kapital	-29 421 164	-17 672 192	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	71 764 628	60 621 592
Summa långfristiga skulder		71 764 628	60 621 592
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 141 464	2 226 964
Leverantörsskulder	Not 19	1 367 114	1 930 720
Övriga skulder	Not 20	156 121	71 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 482 342	1 424 973
Summa kortfristiga skulder		7 147 041	5 654 213
Summa eget kapital och skulder		49 490 505	48 603 614

u

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 748 973	-17 786 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 161 660	1 353 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 587 312	-16 432 087
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-69 288	29 555
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-421 672	1 827 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 078 272	-14 575 275
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-308 981	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-308 981	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	13 057 536	8 034 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 057 536	8 034 948
Årets kassaflöde	1 670 282	-6 540 327
Likvidamedel vid årets början	18 478 678	25 019 005
Likvidamedel vid årets slut	20 148 960	18 478 678

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	102
Förbättringsarbete	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 328 608	11 993 947
Hyror, lokaler	108 070	93 697
Hyror, p-platser	387 001	387 718
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-58 565	-37 931
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-685	-1 529
Rabatter	0	-300
Bränsleavgifter, bostäder	2 728 248	2 727 140
Elavgifter	643 998	724 143
Summa nettoomsättning	16 136 675	15 886 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Balkonginglasning	1 263 576	1 263 250
Övriga ersättningar	65 946	59 444
Fakturerade kostnader	1 260	7 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	7
Övriga rörelseintäkter	67 353	55 645
Försäkringsersättningar	0	205 512
Summa övriga rörelseintäkter	1 398 146	1 590 878

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-15 081 247	-20 738 716
Reparationer	-681 592	-630 128
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-475 166	-465 446
Tomträttsavgäld*	-1 080 072	-1 079 826
Arrendeavgifter	-55 036	-55 036
Försäkringspremier	-302 328	-264 042
Kabel- och digital-TV	-499 580	-554 485
Återbäring från Riksbyggen	33 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 076	-10 530
Serviceavtal	-9 402	-9 041
Obligatoriska besiktningar	-42 090	-242 736
Bevakningskostnader	-69 816	-44 756
Förbrukningsinventarier	-95 986	-50 430
Fordons- och maskinkostnader	-1 579	-4 566
Vatten	-902 913	-892 105
Fastighetsel	-1 312 676	-1 368 607
Uppvärmning	-2 599 227	-2 437 000
Sophantering och återvinning	-258 516	-225 240
Förvaltningsarvode drift	0	-136
Summa driftskostnader	-23 466 604	-29 072 826

*Fel periodiserat tidigare år 246 kr där av ser kostnade ut att vara något högre i år,

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 271 219	-3 524 666
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 313
Övriga förvaltningskostnader	-50 308	-35 672
Kreditupplysningar	-6 335	-9 975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 487	-67 800
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 297	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	0	-15 149
Bankkostnader	-2 448	-318
Övriga externa kostnader	-9 806	-23 289
Summa övriga externa kostnader	-3 437 384	-3 706 788

Ju

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-175 350	-226 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 560	-16 472
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 088
Pensionskostnader	0	-2 575
Övriga personalkostnader	-2 500	0
Sociala kostnader	-46 222	-58 543
Summa personalkostnader	-242 632	-304 978

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-133 034	-133 034
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 020 902	-1 220 902
Avskrivning Installationer	-7 725	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 161 660	-1 353 936

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	46 656	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	46 656	0

*Avser utdelning Riksbyggens andelar

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 354	28 238
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 522	695
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 876	28 933

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-777 246	-681 316
Övriga finansiella kostnader	-273 800	-172 875
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 051 046	-854 191



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 613 782	13 613 782
Tillkommande utgifter	44 920 192	44 920 192
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 533 974	58 533 974
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 893 066	-7 760 032
Tillkommande utgifter	-22 504 449	-21 283 546
	-30 397 515	-29 043 578
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-133 034	-133 034
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 020 902	-1 220 902
	-1 153 936	-1 353 936
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 551 451	-30 397 514
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 982 524	28 136 459
Varav		
Byggnader	5 587 682	5 720 716
Tillkommande utgifter	21 394 841	22 415 743
Taxeringsvärden		
Bostäder	238 000 000	238 000 000
Lokaler	245 000	245 000
Totalt taxeringsvärde	238 245 000	238 245 000
<i>varav byggnader</i>	<i>173 245 000</i>	<i>173 245 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 777 218	1 777 218
Installationer – Brandllarm	308 981	0
	2 086 199	1 777 218
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 086 199	1 777 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 777 218	-1 777 218
Installationer – Brandllarm	0	0
	-1 777 218	-1 777 218
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer – Brandllarm	-7 725	0
	-7 725	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	1 784 943	1 777 218
Restvärde enligt plan vid årets slut	301 256	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer – Brandllarm	301 256	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-08-31	2020-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	486 000	486 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	486 000	486 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 952	5 885
Kundfordringar	18 446	8 446
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 398	14 331

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	170 952	180 672
Skattekonto	650 518	650 518
Summa övriga fordringar	821 470	831 190

~

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	18 246	18 216
Förutbetalt förvaltningsarvode	282 669	278 552
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 040	0
Förutbetald tomträtsavgäld	359 942	360 188
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	728 897	656 956

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	645	11 767
Bankmedel	9 149 695	9 118 669
Transaktionskonto	10 998 620	9 348 242
Summa kassa och bank	20 148 960	18 478 677

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	75 906 092	62 848 556
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 243 964	-2 226 964
Kortfristigt lån – förfallodag inom ett år	-1 897 500	
Långfristig skuld vid årets slut	71 764 628	60 621 592

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-12-01	2 311 500,00	0,00	414 000,00	1 897 500,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2023-03-30	14 437 500,00	0,00	450 000,00	13 987 500,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-04-30	5 967 500,00	0,00	186 000,00	5 781 500,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-09-01	14 265 000,00	0,00	420 000,00	13 845 000,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2024-04-30	6 112 000,00	0,00	128 000,00	5 984 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-01-30	9 850 000,00	0,00	300 000,00	9 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	5 967 556,00	44 741,00	178 964,00	5 788 592,00
SWEDBANK	0,75%	2026-01-23	3 937 500,00	0,00	133 000,00	3 804 500,00
SEB	0,91%	2027-12-28	0,00	15 500 000,00	232 500,00	15 267 500,00
Summa			62 848 556,00	15 544 741,00	2 442 464,00	75 906 092,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 243 964 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

u

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	1 367 114	1 930 720
Summa leverantörsskulder	1 367 114	1 930 720

Not 20 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld för moms	149 882	27 268
Skuld sociala avgifter och skatter	0	51 998
Clearing	6 239	-7 710
Summa övriga skulder	156 121	71 556

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	120 407	102 503
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 361 935	1 322 470
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 482 342	1 424 973

Not 22 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	83 962 000	70 362 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

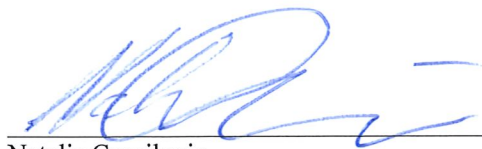
u

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

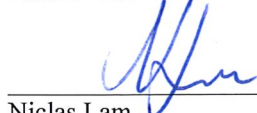
Malmö 2021- 10 - 22



Natalie Gavrilovic



Adrian Hemdrup



Niclas Lam



Leif Johansson



Ingrid Ericsson



Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 10 - 22



Ernst& Young AB
Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor



Sven-Ove Berntsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 12, org.nr 746000-8134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Malmöhus 12 för år 2020-09-01-2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 revisionsd 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 12 för år 2020-09-01-2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 22/10 2021

Ernst & Young AB


Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor


Sven-Ove Berntsson
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Verksamhetsår 2020/2021

Styrelsen har genomfört följande under verksamhetsår 2020/2021:
Större inköp:

- Vi har köpt en ny gräsklippare i föreningen
- Vi har köpt och installerat två nya avfuktare i Humanistgatan 4
- Vi har bytt ut en tvättmaskin i Humanistgatan 4
- Vi har köpt en ny torktumlare till Munkhättegatan 34. Denna torktumlare är på prov för att sedan utvärdera om likadan ska köpas in till andra hus i föreningen som är i behov av ny torktumlare

Övriga arbeten:

- Målning av cykelkällare har påbörjats
- 48 stycken träd i föreningen har beskurits
- Miljöhusen är städade och sopkärlen har tvättats
- Vi har påbörjat fasadrenoveringen och detta beräknas pågå till januari 2022
- Vi har slutfört reliningsarbetet

Avtal :

- Vi har tecknat avtal gällande container som ska komma vart fjärde månad. Container kommer då att finnas tillgänglig i en vecka per omgång
- Vi har omförhandlat vårt avtal med Riksbyggen. I det nya avtalet som startar 01-01-2022. I det nya avtalet har vi bl.a. förhandlat fram att vi ska ha en platsbunden trädgårdsarbetare, dagligen i 8 månader varje år, istället för trädgårdsgrupper X-antal gånger per år
- I det nya avtalet med Riksbyggen har vi avslutat städavtalet, och från och med 01-01-2022 ingår vi nytt avtal med städfirman Servicetjänst Syd
- Vi har bytt internetavtal/leverantör. Tidigare hade vi Telenor med hastighet 100/100, idag har vi 1000/1000 via Ownit

Parkeringsplatser:

- I föreningen har tre stycken MC-platser upprättats
- På grund av stor efterfrågan gällande p-platser (bil) samt brist på dessa, har föreningen beslutat att endast en p-plats får hyras per hushåll. De som redan hade två p-platser har fått behålla dessa på grund av pågående avtal

Möten:

- Styrelsen har haft AU-möten varje vecka
- Styrelsen har haft styrelsemöten en gång i månaden
- Styrelsen har haft byggherremöten en gång i månaden

Styrelsen tackar för detta verksamhetsår!



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

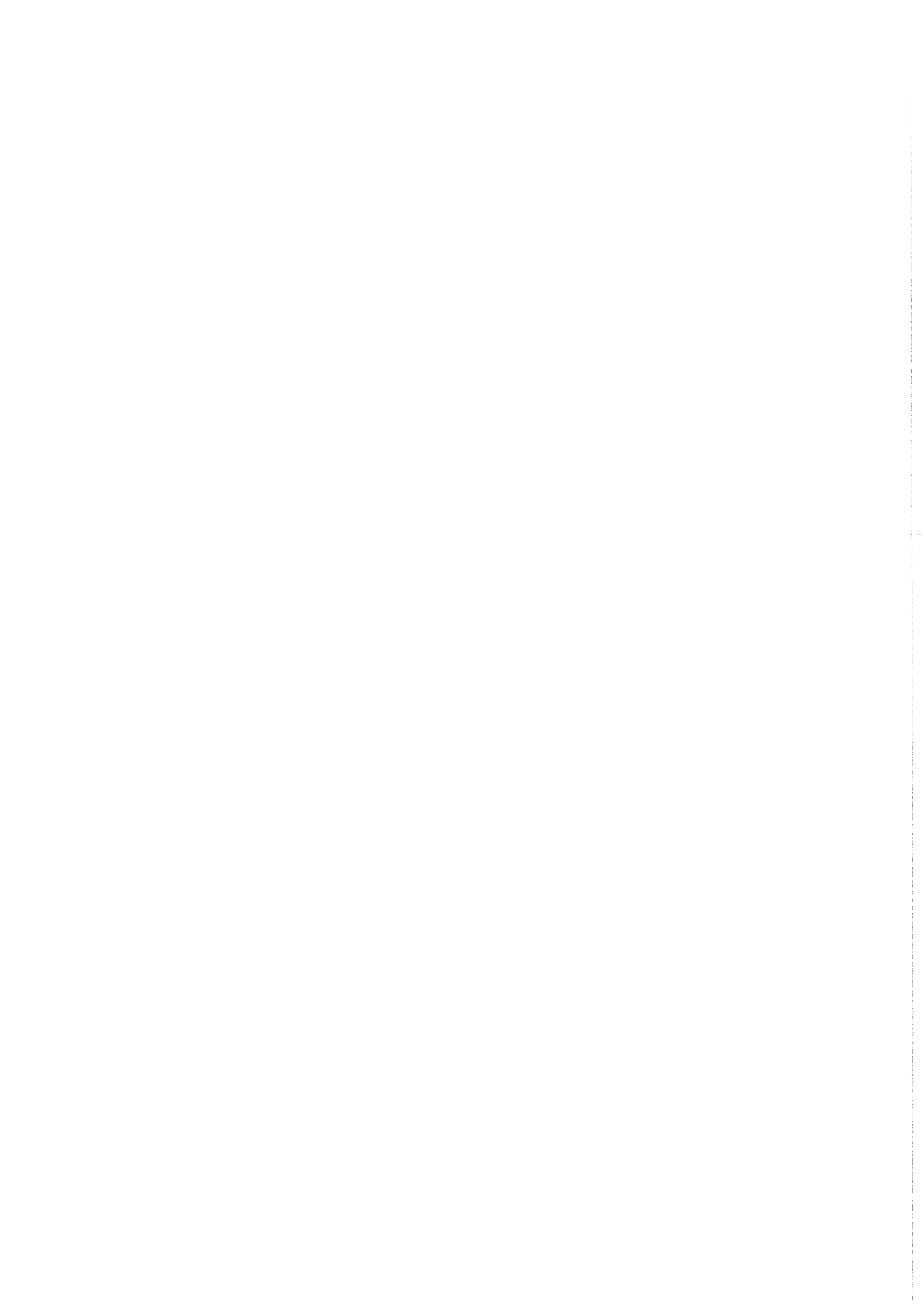
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

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

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

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

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



RBF Malmöhus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 12 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

