

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 10
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 746000-8308

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



Medlemsvinsten 2016

RBF MALMÖHUS 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 37 900 kronor i återbäring samt 46 506 kronor i utdelning.

VERKSAMHETEN UNDER PERIODEN 2015-2016

Löpande har det utförts en del reparations- och underhållsarbeten. Så också under det gångna verksamhetsåret. Som tidigare har en del utrustning i tvättstugor och torkrum blivit utbytt efterhand.

Ytterligare cykelställ har blivit uppsatta på innergården vid Fylkinggatan 27 / Klubbegatan 10.

Det har investerats i en lövsug.

Som vanligt utnyttjas fritidslokalen flitigt. Detta gäller också den övernattningslägenhet som vi har för medlemmarnas gäster.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоорdförande.
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

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

På fastigheten finns 337 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Scheelegatan, Klubbegatan, Sköldgatan, Sallerupsvägen samt Fylkinggatan.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 1 097 894 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
31	152	115	33	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
15	12	167

Total tomtarea:	29 496 m ²
Total bostadsarea:	21 592 m ²
Total lokalarea:	1 493 m ²

Årets taxeringsvärde	195 646 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	170 790 000 kr

4

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Jour
Kone AB	Hisservice
Siemens	Energiövervakning
Bredband	Bredbandsbolaget

Efter den senaste stämman 2015-11-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Jan Mårtensson	Ordförande	Stämman	2016
Anita Ericsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Bengt Lundblad	Sekreterare	Stämman	2016
Anne-Marie Carlström	Ledamot	Stämman	2017
Malin Lundin	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Allan Dajotoy	Stämman	2017
Christina Gottfries	Stämman	2016
Dan Forslund	Stämman	2017
Gert-Eve Olsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Stig Nordström	Revisor	Stämman
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Per-Axel Sjöstedt	Stämman
-------------------	---------

Valberedning

Stig Nordström	Stämman
----------------	---------

Vicevärd

Anita Ericsson	Vice värd	Styrelsen
Jan Mårtensson	Vice värd	Styrelsen

4

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 485 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 523 tkr och planerat underhåll för 953 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2016 och visar på ett underhållsbehov på 6 471 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 175,52 kr/m². Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 175,52 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Byte av kall/varmvattenledningar	1997/98
Fönsterbyte	1993/94
Fasadputsning	2014/15
Ventilation	2014/15

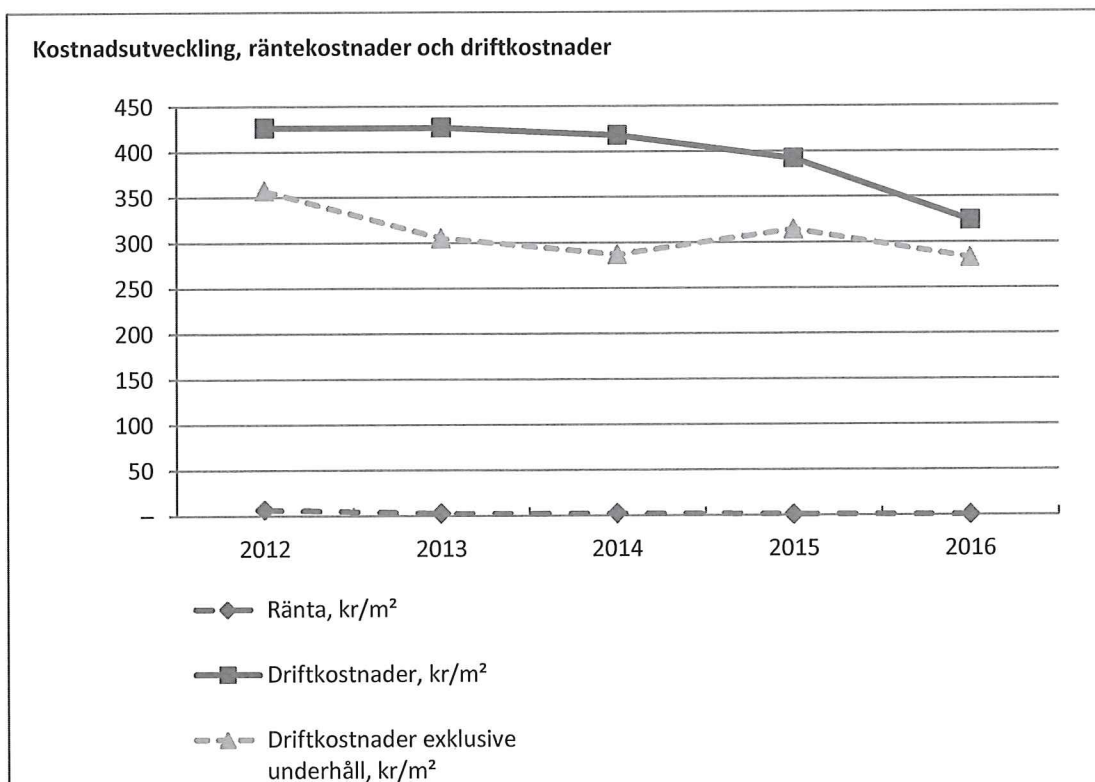
Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	200
Installationer	37
Huskropp utvändigt	716

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte, fasadrenovering Höghuset	2017	
Stambyte	2018	enligt plan
Balkongrenovering	2019	enligt plan

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 33 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 43). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	13 680	13 485	13 251	13 030	12 882
Resultat efter finansiella poster	1 596	3 707	560	- 266	- 1 265
Årets resultat	1 596	3 047	560	- 362	- 1 102
Resultat exklusive avskrivningar	2 132	3 583	1 096	206	334
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	87	66	59	81
Balansomslutning	18 843	16 819	13 081	13 005	13 453
Kassaflöde, indirekt metod	1 738	4 214	503	156	- 5 182
Soliditet	83%	78%	77%	79%	79%
Likviditet	707%	526%	539%	836%	911%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	485	478	474	466	457
Bränsletillägg, kr/m ²	124	121	114	114	114
Driftkostnader, kr/m ²	324	392	418	427	426
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	283	314	287	305	357
Ränta, kr/m ²	1	1	2	3	7
Underhållsfond, kr/m ²	499	366	270	335	398
Lån, kr/m ²	54	61	68	75	83

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

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

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 040 524
Årets resultat före fondförändring	1 595 989
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 022 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	953 125
Summa överskott	<u>1 567 638</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>2 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	-432 362

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	13 680 070	13 485 050
Övriga rörelseintäkter	2	106 907	3 219 786
Summa rörelseintäkter, m.m.		13 786 977	16 704 835
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 483 094	-9 051 044
Övriga externa kostnader	4	-3 922 417	-3 159 527
Personalkostnader	5	- 314 621	- 298 725
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 535 902	- 535 902
Summa rörelsekostnader		-12 256 034	-13 045 198
Rörelseresultat		1 530 943	3 659 637
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	46 506	15 502
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	32 171	57 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 13 631	- 25 402
Summa finansiella poster		65 046	47 542
Resultat efter finansiella poster		1 595 989	3 707 180
Skatter			
Skatt på årets resultat	10	—	- 660 000
Årets resultat	18	1 595 989	3 047 180

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	4 184 249	4 720 151
Summa materiella anläggningstillgångar		4 184 249	4 720 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	505 500	168 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		505 500	168 500
Summa anläggningstillgångar		4 689 749	4 888 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	4 476	97 213
Övriga fordringar	14	665 559	145 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	748 699	691 100
Summa kortfristiga fordringar		1 418 734	933 901
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	—	9 700 000
Summa kortfristiga placeringar		—	9 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	12 734 793	1 296 410
Summa kassa och bank		12 734 793	1 296 410
Summa omsättningstillgångar		14 153 527	11 930 311
SUMMA TILLGÅNGAR		18 843 276	16 818 962

✂

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 513 010	1 663 010
Underhållsfond		11 510 627	8 441 752
Summa bundet eget kapital		14 023 637	10 104 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 28 351	- 6 655
Årets resultat		1 595 989	3 047 180
Summa fritt eget kapital		1 567 638	3 040 524
Summa eget kapital		15 591 275	13 145 286
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 249 999	1 406 251
Summa långfristiga skulder		1 249 999	1 406 251
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	124 436	221 085
Skatteskulder	21	528 386	660 000
Övriga skulder	22	6 042	50 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 343 138	1 336 139
Summa kortfristiga skulder		2 002 002	2 267 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 843 276	16 818 962
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		24 021 000	24 021 000
Summa ställda säkerheter		24 021 000	24 021 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

A

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2027
Förbättring, utemiljö	Linjär	21	2026
Skalskydd, porttelefon	Linjär	30	2037
Gallergrindar	Linjär	10	2019

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 465 407	10 294 023
Hyrer, bostäder	9 129	54 416
Hyrer, lokaler	428 811	822 753
Hyrer, garage	54 000	54 000
Hyrer, p-platser	127 310	127 530
Hyrer, övriga	55 000	55 000
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 25 279	- 20 442
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 98 311	- 495 748
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 500	- 4 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 470	- 12 840
Bränsleavgifter, bostäder	2 683 974	2 610 858
	13 680 070	13 485 050

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	12 200	13 000
Övriga ersättningar	32 300	38 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	32 394	3 045 615
Inkassointäkter	11 500	24 841
Försäkringsersättningar	18 513	97 830
	106 907	3 219 786

4

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	523 074	1 002 217
Underhåll	953 125	1 801 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	455 216	446 791
Tomträttsavgäld	1 097 894	1 105 230
Vägavgifter, arrende	5 250	10 500
Försäkringspremier	189 693	173 355
Kabel- och digital-TV	40 824	473 630
Trädgårdsskötsel	–	2 800
Återbäring från Riksbyggen	- 37 900	- 39 100
Systematiskt brandskyddsarbete	8 458	–
Städning gemensamma utrymmen	9 249	9 249
Obligatoriska besiktningar	44 785	–
Snö- och halkbekämpning	14 082	3 671
Förbrukningsmateriel	140 762	124 232
Fordons- och maskinkostnader	42 383	17 200
Vatten	661 852	700 996
El	434 891	428 660
Uppvärmning	2 550 975	2 501 070
Sophantering och återvinning	348 482	289 084
	<u>7 483 094</u>	<u>9 051 044</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	2 729 089	2 675 645
IT-kostnader	609 516	800
Juridiska kostnader	4 275	30 751
Arvode, yrkesrevisorer	21 500	13 625
Möteskostnader	29 931	2 380
Övriga förvaltningskostnader	55 617	54 936
Representation	7 950	24 584
Kontorsmateriel	2 099	–
Telefon och porto	9 937	10 888
Konstaterade förluster hyror/avgifter	625	6
Medlems- och föreningsavgifter	14 154	14 154
Köpta tjänster	437 723	321 758
Advokat och rättegångskostnader	–	10 000
	<u>3 922 417</u>	<u>3 159 527</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	127 735	128 700
Arvode vicevärd	124 950	126 050
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 977	1 531
Övriga kostnadsersättningar	2 400	2 400
Föreningsvald revisor	6 675	7 000
Utbildning, förtroendevalda	3 900	11 700
Summa	<u>267 637</u>	<u>277 381</u>
Sociala kostnader	46 985	21 344
	<u>314 621</u>	<u>298 725</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	250 618	250 618
Om- och tillbyggnader	285 284	285 284
	<u>535 902</u>	<u>535 902</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	46 506	15 502
	<u>46 506</u>	<u>15 502</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	185
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	22 444	56 433
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9 727	84
Övriga ränteintäkter	–	740
	<u>32 171</u>	<u>57 442</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	13 571	25 402
Övriga räntekostnader	60	–
	<u>13 631</u>	<u>25 402</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

Statlig inkomstskatt	–	660 000
	<u>–</u>	<u>660 000</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 530 927	12 530 927
Standardförbättringar	37 867 649	37 867 649
	<u>50 398 576</u>	<u>50 398 576</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>50 398 576</u>	<u>50 398 576</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 440 505	-9 189 887
Standardförbättringar	-36 237 920	-35 952 636
	<u>-45 678 425</u>	<u>-45 142 523</u>
Årets avskrivning byggnader	- 250 618	- 250 618
Årets avskrivning standardförbättringar	- 285 284	- 285 284
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-46 214 327</u>	<u>-45 678 425</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>4 184 249</u>	<u>4 720 151</u>
Varav		
Byggnader	2 839 804	3 090 422
Standardförbättringar	1 344 445	1 629 729
Taxeringsvärden		
bostäder	193 000 000	168 000 000
lokaler	2 646 000	2 790 000
Totalt taxeringsvärde	<u>195 646 000</u>	<u>170 790 000</u>
varav byggnader	135 799 000	121 940 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag (Riksbyggens intresseförening)	505 500	168 500
	<u>505 500</u>	<u>168 500</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	4 476	94 191
Kundfordringar	—	3 022
	<u>4 476</u>	<u>97 213</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	81 177	89 602
Skattekonto	584 382	55 986
	<u>665 559</u>	<u>145 588</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	64 253	61 185
Förutbetalt förvaltningsarvode	229 036	223 126
Förutbetald kabel-tv-avgift	—	40 824
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	89 445	—
Förutbetald tomträttsavgäld	365 965	365 965
	<u>748 699</u>	<u>691 100</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	9 700 000
	—	9 700 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	140	264
Bankmedel	5 679	22 648
Förvaltningskonto i Swedbank	12 728 974	1 273 498
	12 734 793	1 296 410

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	717 936	945 074	8 441 752	- 6 655	3 047 180
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 000 000	1 047 180	-3 047 180
Reservering underhållsfond			2 022 000	-2 022 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 953 125	953 125	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	850 000	—			
Årets resultat					1 595 989
Vid årets slut	1 567 936	945 074	11 510 627	- 28 351	1 595 989

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 595 989 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 527 113 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	1 249 999	1 406 251
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 249 999	1 406 251

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2018-09-01	1 406 249		156 250	1 249 999
			1 406 249		156 250	1 249 999

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 250 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 156 250 kr årligen.

2016-08-31 2015-08-31

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	154 137	408 585
Twistiga leverantörsskulder	- 29 701	- 187 500
	<u>124 436</u>	<u>221 085</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	528 386	660 000
	<u>528 386</u>	<u>660 000</u>

Not 22 Övriga skulder

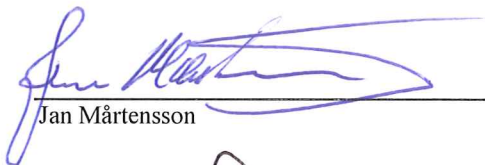
Skuld sociala avgifter och skatter	3 942	3 500
Avräkning hyror och avgifter	2 100	1 500
Avräkning lån	—	45 201
	<u>6 042</u>	<u>50 201</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

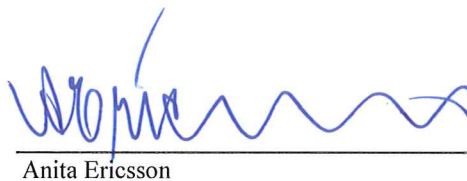
Upplupna elkostnader	33 000	31 000
Upplupna vattenavgifter	65 134	117 000
Upplupna värmekostnader	40 588	27 040
Upplupna kostnader för renhållning	29 582	44 700
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	66 000	66 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 272	4 994
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>1 079 562</u>	<u>1 023 705</u>
	<u>1 343 138</u>	<u>1 336 139</u>

7

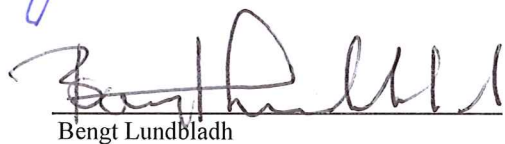
Malmö 27/10 2016



Jan Mårtensson



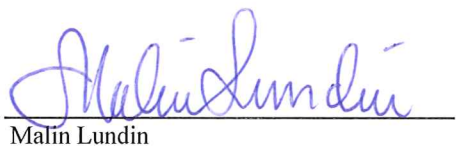
Anita Ericsson



Bengt Lundblad

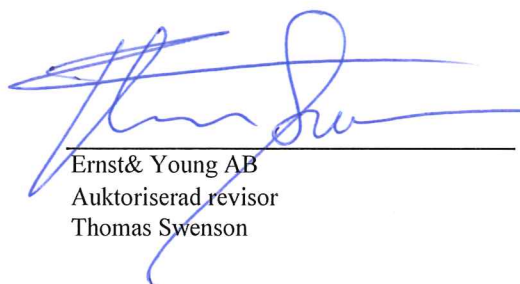


Anne-Marie Carlström



Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 / 10 2016



Ernst& Young AB
Auktoriserad revisor
Thomas Swenson



Stig Nordström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 10, org.nr 746000-8308

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 10 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Malmöhus 10 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 31 oktober 2016

Ernst & Young AB

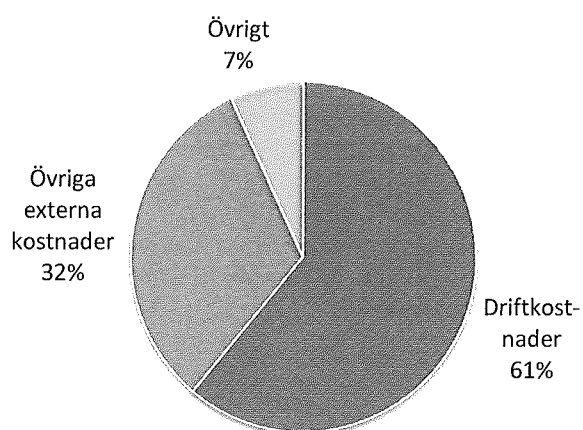
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stig Nordström
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

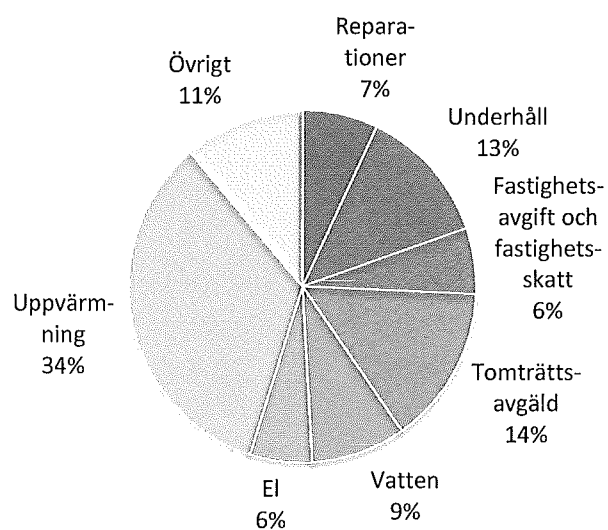
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	7 483 094	9 051 044
Övriga externa kostnader	3 922 417	3 159 527
Personalkostnader	314 621	298 725
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	535 902	535 902
Skatter	0	660 000
Summa kostnader	12 256 034	13 705 198



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	523 074	1 002 217
Underhåll	953 125	1 801 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	455 216	446 791
Tomträttsavgäld	1 097 894	1 105 230
Vägavgifter, arrende	5 250	10 500
Försäkringspremier	189 693	173 355
Kabel- och digital-TV	40 824	473 630
Trädgårdsskötsel	0	2 800
Återbäring från Riksbyggen	- 37 900	- 39 100
Systematiskt brandskyddsarbete	8 458	0
Städning gemensamma utrymmen	9 249	9 249
Obligatoriska besiktningar	44 785	0
Snö- och halkbekämpning	14 082	3 671
Förbrukningsmateriel	140 762	124 232
Fordons- och maskinkostnader	42 383	17 200
Vatten	661 852	700 996
El	434 891	428 660
Uppvärmning	2 550 975	2 501 070
Sophantering och återvinning	348 482	289 084
Summa driftkostnader	7 483 094	9 051 044



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	21592	21592
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	24	46
Underhåll	44	83
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Tomträttsavgäld	51	51
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	2	22
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	2	0
Snö- och halkbekämpning	1	0
Förbrukningsmateriel	7	6
Fordons- och maskinkostnader	2	1
Vatten	31	32
El	20	20
Uppvärmning	118	116
Sophantering och återvinning	16	13
Summa driftkostnader	347	419

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-08-31	2015-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 595 989	3 707 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	535 902	535 902
	2 131 891	4 243 082
Årets skatt	0	-660 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 131 891	3 583 082
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-484 833	-59 608
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-265 423	846 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 381 635	4 370 100
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-337 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-156 252	-156 251
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	850 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	693 748	-156 251
Årets kassaflöde	1 738 383	4 213 849
Likvida medel vid årets början	10 996 410	6 782 561
Likvida medel vid årets slut	12 734 793	10 996 410
(se Not 16 och Not 17)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF MALMÖHUS 10

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF MALMÖHUS 10 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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