



RBF MALMÖHUS 10
Org nr 746000-8308
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

VERKSAMHETEN UNDER DEN GÅNGNA PERIODEN

Under det gångna verksamhetsåret har det som vanligt utförts en del underhålls- och reparationsarbeten.

I den lokal som tidigare var livsmedelsaffär inrymmes numera föreningens fastighetskontor med adress Sallerupsvägen 87. Lägenheten som tidigare inrymde fastighetskontoret är såld.

Omfogning av fasader och gavlar vid Fylkinggatan, Sköldgatan och Sallerupsvägen har utförts.

Renovering av socklarna på innergården har utförts på byggnaderna vid Klubbegatan 4, 6, och 8 och Fylkinggatan 23, 25 och 27.

En del utrustning i tvättstugor och torkrum har blivit utbytt efterhand.

Våra fönster har blivit smorda för att förlänga livslängden på dessa.

Fritidslokalen har renoverats med bla. ny köksinredning och nya golv. Den och övernattningslägenheten nyttjas som tidigare flitigt av medlemmarna.

Nya energibesparande armaturer har monterats i våra tvättstugor och i våra entréer.

Fläktarna för det centrala ventilationssystemet i höghuset är utbytta. De nya är numera av en mer miljövänlig typ.

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 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF MALMÖHUS 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Jan Mårtensson	Ordförande	Stämman	2012
Bengt Lundblad	Sekreterare	Stämman	2012
Bo Bengtsson	Ledamot	Stämman	2013
Anne-Marie Carlström	Ledamot	Stämman	2013
Gert-Eve Olsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Allan Dajotoy	Stämman	2013
Anita Ericsson	Stämman	2012
Ann-Christine Vilhelmsson	Stämman	2013
Hans Israelsson	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Jan Mårtensson, Bengt Lundblad samt suppleanten Anita Ericsson.

Ordinarie revisorer

Lennart Pehrsson	Revisor	Stämman
Stig Nordström	Revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Revisor aukt.	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Lennart Pehrsson(sammankallande)	Stämman
Stig Nordström	Stämman

Vicevärdar

Bo Bengtsson	Vice värd	Styrelsen
Jan Mårtensson	Vice värd	Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomrätten till fastigheterna Kungsliljan 1 och Kattfoten 1 Malmö kommun med därpå uppförda 337 lägenheter och 15 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Scheelegatan, Klubbegatan, Sallerupsvägen, Sköldgatan 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 1 115 502 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: 24 496 kvm

Total bostadsarea: 21 592 kvm

Total lokalarea: 1 493 kvm

Årets taxeringsvärde 144 927 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 144 927 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Syd. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljöÅrets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 972 533 kr och planerat underhåll för 1 604 977 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har genomfört följande större underhållsåtgärder:

1997/98 Byte av kall/varmvattenledningar

1993/94 Fönsterbyte

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov per år på 1 369 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 63.40 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2012/13 har skett med 63.40 kr/kvm.

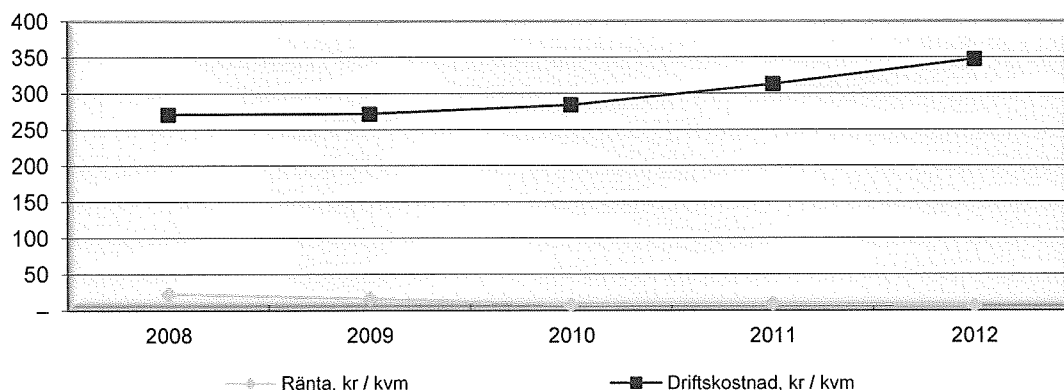
Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	12 979	13 202	12 943	11 905	12 089
Årets resultat	- 1 102	- 255	2 519	459	1 562
Resultat efter fondförändringar	- 1 360	571	551	- 198	113
Balansomslutning	13 453	19 880	19 734	17 362	19 934
Soliditet %	74%	55%	54%	47%	38%
Likviditet %	419%	715%	624%	482%	368%
Avgifts- och hyresbortfall %	8,19%	5,25%	5,48%	8,95%	5,19%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	455	444	425	410	400
Bränsletillägg, kr / kvm	113	113	113	113	113
Driftskostnad, kr / kvm	347	313	284	272	271
Ränta, kr / kvm	7	9	8	16	23
Underhållsfond, kr / kvm	398	365	368	283	256
Lån, kr / kvm	83	313	328	343	436

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
 Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
 (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnaderÅrsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 456 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 38 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Jour
Siemens	Energiövervakning
Bild @ se	Kabeltv
Kone AB	Hissar
G4S	Bevakning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	414 873
Årets resultat före fondförändring	-1 101 631
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 863 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 604 977
Summa över/underskott	-944 781

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-944 781
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 340 796	11 210 172
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 928 647	- 588 406
Bränsleavgifter		2 469 383	2 442 191
Övriga förvaltningsintäkter	3	97 088	137 895
		<u>12 978 619</u>	<u>13 201 852</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 972 533	- 815 024
Planerat underhåll	5	-1 604 977	-2 561 842
Fastighetsavgift/skatt		- 519 275	- 496 742
Driftskostnader	6	-8 022 049	-7 229 855
Övriga kostnader	7	- 431 414	- 556 572
Personalkostnader	8	- 328 227	- 356 324
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 435 132	-1 441 780
		<u>-14 313 607</u>	<u>-13 458 138</u>
Rörelseresultat		-1 334 988	- 256 286
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		16 850	7 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	209 447	189 297
Räntekostnader och liknande poster	11	- 156 026	- 205 119
		<u>70 271</u>	<u>- 8 822</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 264 716	- 265 107
Återbetalning av inkomstskatt		163 085	10 060
Årets resultat		<u>-1 101 631</u>	<u>- 255 047</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 863 000	-1 736 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 604 977	2 561 842
Förändring av underhållsfond		- 258 023	825 842
Resultat efter fondförändring		-1 359 654	570 795

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	6 359 669	7 752 383
Maskiner och inventarier	13		42 418
		<u>6 359 669</u>	<u>7 794 801</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		221 500	221 500
Summa anläggningstillgångar		6 581 169	8 016 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		34 644	41 975
Skattefordringar		0	44 718
Övriga fordringar		48 801	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	664 548	634 429
		<u>747 993</u>	<u>721 122</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 900 000	9 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 155	1 871
Bankmedel	16	6 876	3 871
Avräkning med Swedbank		2 214 536	1 636 367
		<u>2 223 568</u>	<u>1 642 109</u>
Summa omsättningstillgångar		6 871 560	11 863 231
SUMMA TILLGÅNGAR		13 452 729	19 879 533

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		945 074	945 074
Upplåtelseavgifter		717 936	717 936
Underhållsfond		9 181 573	8 423 550
		<u>10 844 583</u>	<u>10 086 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		414 873	344 078
Årets resultat		-1 101 631	- 255 047
Avsättning till underhållsfond		-1 863 000	-1 736 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 604 977	2 561 842
		<u>- 944 781</u>	<u>914 873</u>
<i>Summa eget kapital</i>		9 899 801	11 001 433
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	1 912 502	7 218 752
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		285 643	279 611
Förutbetalda årsavgifter och hyror		995 528	967 994
Skatteskulder		182 696	154 680
Övriga kortfristiga skulder	19	2 100	6 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	174 459	251 029
		<u>1 640 426</u>	<u>1 659 348</u>
<i>Summa skulder</i>		3 552 928	8 878 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 452 729	19 879 533
<i>Ställda säkerheter</i>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		24 021 000	24 021 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2012-08-31	2011-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-1 264 716	- 265 107
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	<u>1 435 132</u>	<u>1 441 780</u>
	170 416	1 176 673
Årets skatt	163 085	10 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	333 501	1 186 733
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 26 871	- 338 565
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>- 18 922</u>	<u>105 488</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 709	953 656
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	- 98 500
Investeringar i pågående byggnation	0	<u>675 333</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	576 833
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-5 306 250	- 350 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	<u>0</u>	<u>644 667</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 306 250	294 667
Årets kassaflöde	-5 018 541	1 825 156
Likvida medel vid årets början	<u>11 142 109</u>	<u>9 316 953</u>
Likvida medel vid årets slut	6 123 568	11 142 109
(se Not 15 och Not 16)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningen har inga underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2027
Fönster/fasad renovering	Rak	23	2013
Entréer, plattformshissar	Rak	10	2013
Förbättring utemiljön	Rak	21	2026
Skalskydd, porttelefoner	Rak	30	2037
Gallergrindar	Rak	10	2019
Inventarier	Rak	5	0

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

6

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 829 664	9 586 945
Årsavgifter, lokaler	305 590	0
Hyror, bostäder	51 113	49 546
Hyror, lokaler	924 772	1 359 431
Hyror, garage	52 800	50 400
Hyror, p-platser	121 856	108 850
Hyror, övriga	55 000	55 000
	11 340 796	11 210 172

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 39 039	- 38 529
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 865 099	- 533 727
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 400	- 4 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 20 109	- 11 950
	- 928 647	- 588 406

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter, gemensamhetslokal	7 700	20 500
Övriga ersättningar, turistlägenhet	19 650	19 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	45 791	47 246
Inkassointäkter	23 620	0
Övriga rörelseintäkter	326	0
Försäkringsersättningar	0	50 749
	97 088	137 895

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	10 217	338
Bostäder	38 362	34 137
Vattenskador	942 050	40 701
Tvättstugor	48 015	131 165
Gemensamma utrymmen	120 865	24 375
Vatten/Avlopp	83 264	91 851
Värme	71 307	24 446
Ventilation	279 530	49 756
Elinstallationer	80 111	37 431
Tele/TV/Porttelefon	9 815	2 100
Hissar	7 248	31 630
Övriga installationer	8 140	35 052
Övriga installationer	59 701	0
Huskropp	111 452	135 778
Gårdar och grönanläggningar	101 932	176 264
Vandalisering	525	0
	1 972 533	815 024

2012-08-31 2011-08-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	66 500	1 488
Tvättstugor	93 926	219 381
Lokaler, gemensamma utrymmen	46 563	12 862
VA/Sanitet	0	84 014
Värme	5 900	0
Ventilation	87 150	201 973
Elinstallationer	125 000	0
Huskroppar, fasadrenovering	1 179 938	2 042 124
	1 604 977	2 561 842

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	1 115 502	848 575
Vägavgifter, arrende	22 750	22 750
Fastighetsförsäkring	128 893	81 352
Arvode förvaltning	2 260 443	1 855 994
Kabel-TV	262 850	264 748
IT-kostnader	1 250	0
Juridiska kostnader	12 113	- 5 494
Fastighetsskötsel	233 600	126 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 42 400	- 46 500
Städ	12 144	1 856
Snöröjning	13 709	69 412
Förbrukningsmateriel	208 067	221 223
Fordons- och maskinkostnader	46 603	28 751
Vatten	647 076	654 051
El	522 752	467 999
Uppvärmning	2 300 784	2 416 629
Sophantering	275 913	222 509
	8 022 049	7 229 855

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	24 255	14 370
Telefon och porto	12 016	12 190
Revisionsarvode, externt	12 500	10 594
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	15 664
Medlems- och föreningsavgifter	13 480	12 795
Köpta tjänster	202 927	285 820
Bankkostnader	220	250
Advokat och rättegångskostnader	48 125	0
Övriga externa kostnader	117 889	204 889
	431 414	556 572

↗

2012-08-31 2011-08-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	131 100	133 980
Övriga ersättningar till förtroendevalda	7 756	10 231
Övriga kostnadsersättningar	2 800	2 800
Arvode vicevärd	122 000	117 000
Föreningsvald revisor	8 800	8 480
Utbildning, förtroendevalda	600	17 100
Summa	273 056	289 591
Sociala kostnader	55 171	66 733
	328 227	356 324

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	250 618	250 618
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 142 096	1 142 096
Maskiner och inventarier	42 418	49 066
	1 435 132	1 441 780

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 299	1 226
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	202 038	186 633
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	419	1 438
Övriga ränteintäkter	5 691	0
	209 447	189 297

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	156 026	205 119
	156 026	205 119

7

2012-08-31 2011-08-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

12 530 927 12 530 927

37 867 649 37 867 649

50 398 576 50 398 576

Summa anskaffningsvärden

50 398 576 50 398 576

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-8 438 033 -8 187 415

-34 208 160 -33 066 064

-42 646 193 -41 253 479

Årets avskrivning byggnader

- 250 618 - 250 618

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 142 096 -1 142 096

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-44 038 907 -42 646 193

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 359 669 7 752 383

Varav

Byggnader

3 842 276 4 092 894

Standardförbättringar

2 517 393 3 659 489

Taxeringsvärden

144 927 000 144 927 000

varav byggnader

110 000 000 110 000 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

545 706 545 706

545 706 545 706

Summa anskaffningsvärden

545 706 545 706

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 503 288 - 454 222

- 503 288 - 454 222

Årets avskrivningar

Maskiner

- 42 418 - 49 066

- 42 418 - 49 066

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 545 706 - 503 288

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 42 418

Varav

Dator med tillbehör

0 7 670

Plattformslift

0 17 450

Gräsklippare

0 17 298

2012-08-31 2011-08-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	204 706	155 700
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 058	21 868
Förutbetald tomträttsavgäld	371 834	371 834
Övriga förutbetalda kostnader, medlemsavgift	4 493	4 493
Upplupna ränteintäkter	17 348	39 858
Förutbetalda försäkringspremier	44 109	40 676
	664 548	634 429

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 900 000	9 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	2,70	2012-09-01
90 dagar	1 200 000	2,70	2012-10-01
90 dagar	1 500 000	2,70	2012-11-01

Not 16 Bankmedel

Bankmedel	6 876	3 871
	6 876	3 871

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 663 010	8 423 550	914 873
Disposition enl årsstämmobeslut		500 000	- 500 000
Förändring av underhållsfond			- 258 023
Avsättning till underhållsfond		1 863 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 604 977	
Årets resultat			-1 101 631
Vid årets slut	1 663 010	9 181 573	- 944 781

Not 18 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,27	rörligt	5 950 000		4 037 500	1 912 500
			5 950 000		4 037 500	1 912 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 175 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 175 000 kr årligen.

2012-08-31 2011-08-31

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning HUS

Övriga kortfristiga låneskulder

2 100

3 261

0

2 773

2 100

6 034

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter

21 331

21 048

Upplupna räntekostnader

9 901

25 716

Upplupna elkostnader

39 000

37 000

Upplupna värmekostnader

25 637

87 775

Upplupna revisionsarvoden

12 500

12 500

Upplupna styrelsearvoden

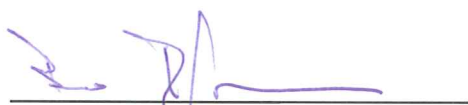
66 090

66 990

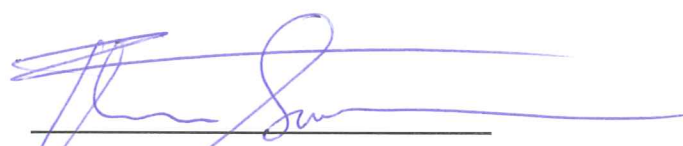
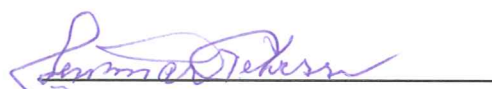
174 459

251 029

Malmö 2012-10-25


Jan Mårtensson
Bengt Lundblad
Bo Bengtsson
Anne-Marie Carlström
Gert-Eve Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ³⁰ / ¹⁰ 2012


Ernst& Young AB
Thomas Swenson, aukt.revisor
Stig Nordström
Förenings revisor
Lennart Pehrsson
Förenings revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riksbyggens RBF Malmöhus 10 för år 2011-09-01 - 2012-08-31.

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. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riksbyggens RBF Malmöhus 10 för år 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 30 oktober 2012

Ernst & Young AB

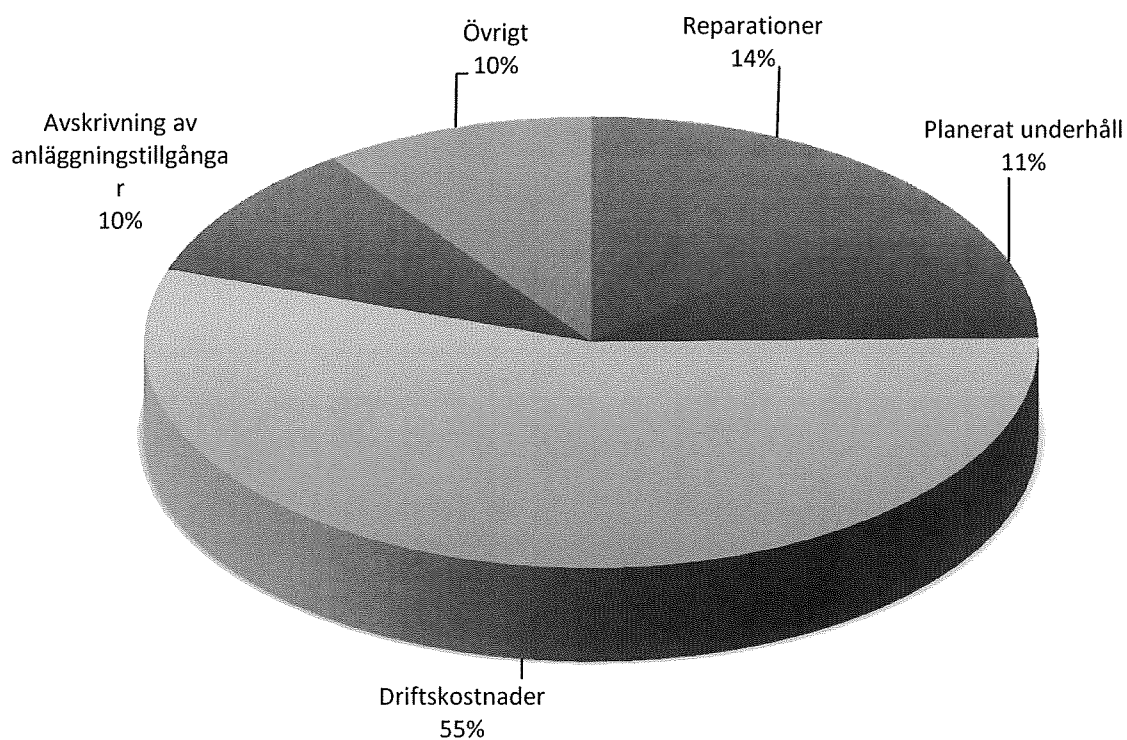
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stig Nordström
Förtroendevald revisor

Lennart Pehrsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	1 972 533	815 024
Planerat underhåll	1 604 977	2 561 842
Fastighetsavgift/skatt	519 275	496 742
Driftskostnader	8 022 049	7 229 855
Övriga kostnader	431 414	556 572
Personalkostnader	328 227	356 324
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 435 132	1 441 780
Finansiella poster	156 026	205 119
Inkomstskatt	- 163 085	- 10 060
Summa kostnader	14 306 548	13 653 197

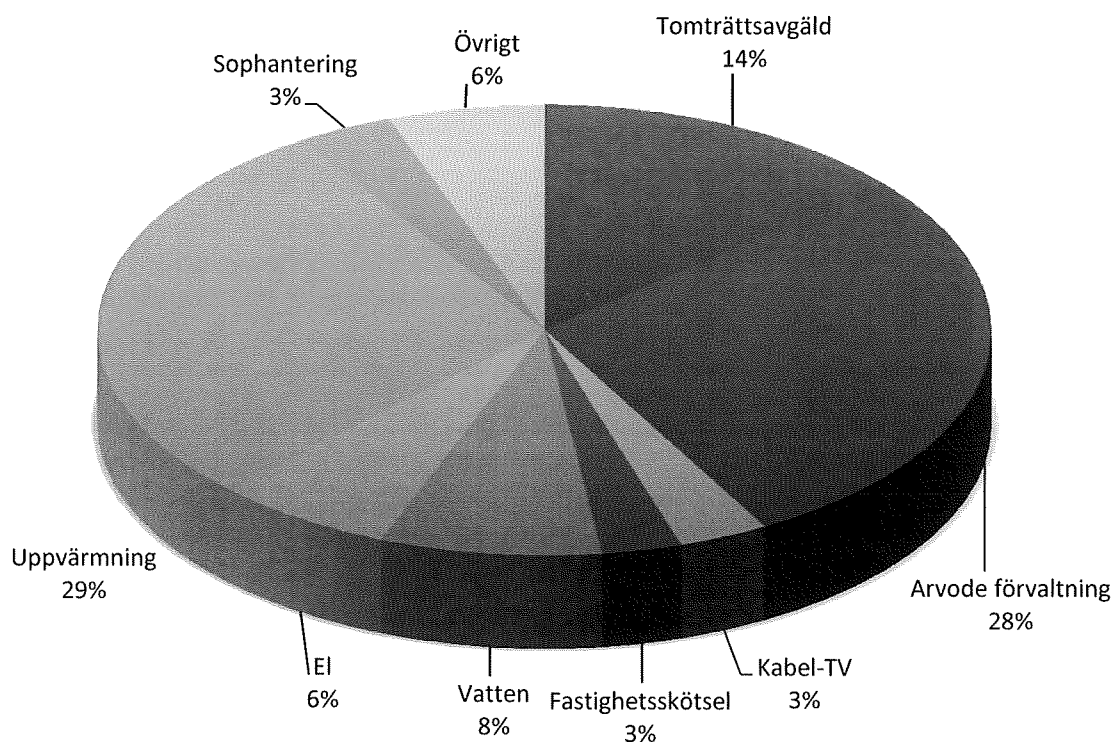


Driftskostnadsfördelning

2012

2011

Tomträttsavgäld	1 115 502	848 575
Vägavgifter, arrende	22 750	22 750
Fastighetsförsäkring	128 893	81 352
Arvode förvaltning	2 260 443	1 855 994
Kabel-TV	262 850	264 748
IT-kostnader	1 250	0
Juridiska kostnader	12 113	- 5 494
Fastighetsskötsel	233 600	126 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 42 400	- 46 500
Städ	12 144	1 856
Snöröjning	13 709	69 412
Förbrukningsmateriel	208 067	221 223
Fordons- och maskinkostnader	46 603	28 751
Vatten	647 076	654 051
El	522 752	467 999
Uppvärmning	2 300 784	2 416 629
Sophantering	275 913	222 509
Summa driftskostnader	8 022 049	7 229 855



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	21592	21592
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	52	39
Vägavgifter, arrende	1	1
Fastighetsförsäkring	6	4
Arvode förvaltning	105	86
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	1	0
Fastighetsskötsel	11	6
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	1	0
Snöröjning	1	3
Förbrukningsmateriel	10	10
Fordons- och maskinkostnader	2	1
Vatten	30	30
El	24	22
Uppvärmning	107	112
Sophantering	13	10
Summa driftskostnader	372	335

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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.

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 motsvaras 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.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.