

[illegible]

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 teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens 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.

VERKSAMHETEN UNDER DEN GÅNGNA PERIODEN

Under det gångna verksamhetsåret har det som vanligt utförts en del reparations- och underhållsarbeten. Bl.a har träd och buskar beskurits och rabatterna har blivit täckta med bark.

Omfogning av fasader och gavlar på innergården mot Klubbegatan har utförts.

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

Infordring av ventilationskanalerna i låghusen har påbörjats. Detta arbete är uppdelat på en 3-årsperiod.

Fritidslokalen och övernattningslägenheten nyttjas som tidigare flitigt av medlemmarna.

Lekredskap på vår innergård har bytts ut eller reparerats.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jan Mårtensson	Ordförande
Bengt Lundblad	Sekreterare
Bo Bengtsson	v. ordförande
Anne-Marie Carlström	Ledamot
Gert-Eve Olsson	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämmen

2014
2014
2013
2013

Styrelsesuppleanter

Allan Dajotoy
Anita Ericsson
Ann-Christine Vilhelmsson
Karin Antonsson

Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2013
2014
2013

I tur att avgå är ledamöterna Bo Bengtsson och Anne-Marie Carlström samt suppleanterna Allan Dajotoy och Ann-Christine Vilhelmsson.

Ordinarie revisorer

Stig Nordström	Revisor
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Per-Axel Sjöstedt

Stämman

Valberedning

Stig Nordström

Stämman

Vicevärd

Bo Bengtsson	Vice värd
Jan Mårtensson	Vice värd

Styrelsen
Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Kungsliljan 1 och Kattfoten 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 337 lägenheter och 15 lokaler uppförda. 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	170 790 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 927 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 715 991kr och planerat underhåll för 2 815 391kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 519 000kr per år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 70,35 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2013/14 har skett med 70,35 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Byte av kall/varmvattenledningar	1997/98
Fönsterbyte	1993/94

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

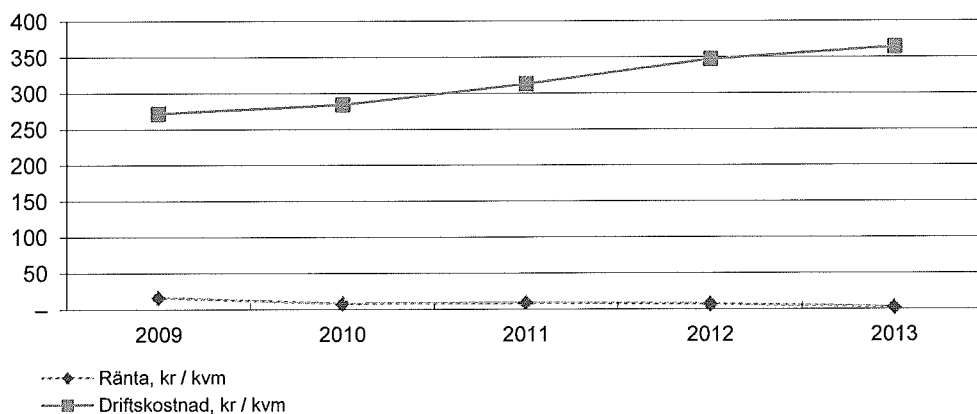
Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 november 2012. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (kkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	13 379	12 979	13 202	12 943	11 905
Årets resultat	- 362	- 1 102	- 255	2 519	459
Resultat efter fondförändringar	1 084	- 1 360	571	551	- 198
Balansomslutning	13 005	13 453	19 880	19 734	17 362
Soliditet %	73%	74%	55%	54%	47%
Likviditet %	407%	419%	715%	624%	482%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	465	455	444	425	410
Bränsletillägg, kr / kvm	113	113	113	113	113
Driftskostnad, kr / kvm	364	347	313	284	272
Ränta, kr / kvm	3	7	9	8	16
Underhållsfond, kr / kvm	335	398	365	368	283
Lån, kr / kvm	75	83	313	328	343

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 2%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 465 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 45 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föregående år 24 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
Kone AB	Hissar
Siemens	Energiövervakning
G4S	Bevakning
Bild@se	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-944 781
Årets resultat före fondförändring	-362 195
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 369 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 815 391
Summa överskott	139 415

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	139 415
----------------------------	---------

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 165 925	11 340 796
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 582 933	- 928 647
Bränsleavgifter		2 447 220	2 469 383
Övriga förvaltningsintäkter	3	349 243	97 088
		<u>13 379 456</u>	<u>12 978 619</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 715 991	-1 972 533
Planerat underhåll	5	-2 815 391	-1 604 977
Fastighetsavgift/skatt		- 435 670	- 519 275
Driftkostnader	6	-8 410 221	-8 022 049
Övriga kostnader	7	- 562 148	- 431 414
Personalkostnader	8	- 320 679	- 328 227
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 567 714	-1 435 132
		<u>-13 827 814</u>	<u>-14 313 607</u>
Rörelseresultat		- 448 358	-1 334 988
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		13 817	16 850
Ränteintäkter och liknande poster	10	131 834	209 447
Räntekostnader och liknande poster	11	- 59 487	- 156 026
		<u>86 164</u>	<u>70 271</u>
Resultat efter finansiella poster		- 362 195	-1 264 716
Inkomstskatt		0	163 085
Årets resultat		- 362 195	-1 101 631
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 369 000	-1 863 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 815 391	1 604 977
Resultat efter fondförändring		1 084 196	-1 359 654

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	5 791 955	6 359 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		168 500	221 500
Summa anläggningstillgångar		5 960 455	6 581 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 990	34 644
Skattekonto		54 780	48 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	679 009	664 548
		<u>765 779</u>	<u>747 993</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	4 600 000	3 900 000
Kassa och bank			
Handkassa		212	2 155
Bankmedel		6 583	6 876
Avräkning med Swedbank		1 672 420	2 214 536
		<u>1 679 216</u>	<u>2 223 568</u>
Summa omsättningstillgångar		7 044 995	6 871 560
SUMMA TILLGÅNGAR		13 005 450	13 452 729

✓

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		945 074	945 074
Upplåtelseavgifter		717 936	717 936
Underhållsfond		7 735 182	9 181 573
		<u>9 398 192</u>	<u>10 844 583</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 944 781	414 873
Årets resultat		- 362 195	-1 101 631
Avsättning till underhållsfond		-1 369 000	-1 863 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 815 391	1 604 977
		<u>139 415</u>	<u>- 944 781</u>
Summa eget kapital		9 537 607	9 899 801
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	1 737 502	1 912 502
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166 779	285 643
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 008 265	995 528
Skatteskulder		216 556	182 696
Övriga kortfristiga skulder	17	1 870	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	336 871	174 459
		<u>1 730 341</u>	<u>1 640 426</u>
Summa skulder		3 467 843	3 552 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 005 450	13 452 729
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 021 000	24 021 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2013-08-31	2012-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-362 195	-1 264 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	567 714	1 435 132
	205 519	170 416
Återbetalning inkomstskatt	0	163 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205 519	333 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 786	-26 871
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	89 915	-18 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 648	287 708
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-175 000	-5 306 250
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	-5 306 250
Årets kassaflöde	155 648	-5 018 542
Likvida medel vid årets början	6 123 568	11 142 109
Likvida medel vid årets slut	6 279 216	6 123 567
se Not 14		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och

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 ränteutgifter 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. Föreningens har inga underskottsavdrag.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

2

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2027
Förbättring utemiljö	Rak	21	2026
Skalskydd, porttelefoner	Rak	30	2037
Gallergrindar	Rak	10	2019
Inventarier	Rak	5	0

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 029 774	9 829 664
Årsavgifter, lokaler	0	305 590
Hyror, bostäder	52 303	51 113
Hyror, lokaler	847 219	924 772
Hyror, garage	54 000	52 800
Hyror, p-platser	127 630	121 856
Hyror, övriga	55 000	55 000
	<u>11 165 925</u>	<u>11 340 796</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 26 459	- 39 039
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 533 727	- 865 099
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 500	- 4 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 18 247	- 20 109
	<u>- 582 933</u>	<u>- 928 647</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	10 800	7 700
Övriga ersättningar	18 500	19 650
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	47 795	45 791
Vinst vid avyttring av lägenhet (gamla expeditionen)	366 150	0
Inkassointäkter	2 295	23 620
Övriga rörelseintäkter	0	326
	<u>445 540</u>	<u>97 088</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	696	10 217
Bostäder	33 435	38 362
Vattenskador	64 407	942 050
Tvättstugor	69 215	48 015
Gemensamma utrymmen	6 389	120 865
Vatten/Avlopp	74 435	83 264
Värme	40 388	71 307
Ventilation	34 261	279 530
Elinstallationer	70 896	80 111
Tele/TV/Porttelefon	17 365	9 815
Hissar	59 884	7 248
Övriga installationer	3 761	8 140
Övriga installationer	48 704	59 701
Huskropp	81 975	111 452
Gårdar och grönanläggningar	108 910	101 932
Vandalisering	1 270	525
	<u>715 991</u>	<u>1 972 533</u>

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	229 200	93 926
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	113 063
Värme	0	5 900
Ventilation	797 757	87 150
Elinstallationer	91 746	125 000
Huskroppar, fasadrenovering	<u>1 696 688</u>	<u>1 179 938</u>
	<u>2 815 391</u>	<u>1 604 977</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	1 115 502	1 115 502
Vägavgifter, arrende	8 750	22 750
Fastighetsförsäkring	141 218	128 893
Arvode förvaltning	2 517 065	2 260 443
Kabel-TV	266 373	262 850
IT-kostnader	0	1 250
Juridiska kostnader	6 488	12 113
Fastighetsskötsel	0	233 600
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 36 200	- 42 400
Städ	17 729	12 144
Snöröjning	37 804	13 709
Förbrukningsmateriel	229 643	208 067
Fordons- och maskinkostnader	18 064	46 603
Vatten	703 397	647 076
El	499 864	522 752
Uppvärmning	2 606 678	2 300 784
Sophantering	<u>277 846</u>	<u>275 913</u>
	<u>8 410 221</u>	<u>8 022 049</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	24 705	24 255
Telefon och porto	10 346	12 016
Revisionsarvode, externt	14 563	12 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	23 746	2
Medlems- och föreningsavgifter	13 929	13 480
Köpta tjänster	238 791	202 927
Bankkostnader	180	220
Advokat och rättegångskostnader	68 575	48 125
Övriga externa kostnader	167 314	117 889
	<u>562 148</u>	<u>431 414</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	125 910	131 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 638	7 756
Övriga kostnadsersättningar	2 800	2 800
Arvode vicevärd	126 600	122 000
Föreningsvald revisor	15 400	8 800
Utbildning, förtroendevalda	8 975	600
Summa	<u>283 323</u>	<u>273 056</u>
Sociala kostnader	<u>37 356</u>	<u>55 171</u>
	<u>320 679</u>	<u>328 227</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	250 618	250 618
Avskrivning om- och tillbyggnader	317 096	1 142 096
Inventarier, verktyg och installationer	0	42 418
	<u>567 714</u>	<u>1 435 132</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 146	1 299
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	130 362	202 038
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	326	419
Övriga ränteintäkter	0	5 691
	<u>131 834</u>	<u>209 447</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	59 487	156 026
	<u>59 487</u>	<u>156 026</u>

a

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

12 530 927 12 530 927

Standardförbättringar

37 867 649 37 867 649

50 398 576 50 398 576

Summa anskaffningsvärden

50 398 576 50 398 576

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-8 688 651 -8 438 033

Standardförbättringar

-35 350 256 -34 208 160

-44 038 907 -42 646 193

Årets avskrivning byggnader

- 250 618 - 250 618

Årets avskrivning standardförbättringar

- 317 096 -1 142 096

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-44 606 621 -44 038 907

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 791 955 6 359 669

Varav

Byggnader

3 591 658 3 842 276

Standardförbättringar

2 200 297 2 517 393

Taxeringsvärden

bostäder

168 000 000 139 000 000

lokaler

2 790 000 5 927 000

Totalt taxeringsvärde

170 790 000 144 927 000

varav byggnader

121 940 000 110 000 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

19 384 17 348

Förutbetalda försäkringspremier

48 554 44 109

Förutbetalt förvaltningsarvode

212 280 204 706

Förutbetald kabel-tv-avgift

22 239 22 058

Förutbetald tomträttsavgäld

371 834 371 834

Övriga periodiserade kostnader

4 718 4 493

679 009 664 548

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

4 600 000 3 900 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 100 000	2,20	2013-09-03
90 dagar	1 500 000	2,20	2013-10-01
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-11-01

Not 15	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		717 936	945 074	9 181 573	156 850	-1 101 631
Disposition enl årsstämmobeslut					-1 101 631	1 101 631
Avsättning till underhållsfond				1 369 000	-1 369 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 815 391	2 815 391	
Årets resultat						- 362 195
Vid årets slut		717 936	945 074	7 735 182	501 610	- 362 195

Not 16 Fastighetslån

Genomsnittsränta under bokslutsåret är

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,27%	2014-02-25	1 912 500		175 000	1 737 500
			1 912 500		175 000	1 737 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning HUS	1 870	2 100
	1 870	2 100

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	20 108	21 331
Upplupna räntekostnader	8 995	9 901
Upplupna elkostnader	37 000	39 000
Upplupna värmekostnader	25 077	25 637
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	64 000	66 090
Upplupna sopavgifter	43 509	0
Upplupna vattenavgifter	115 719	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 463	0
	336 871	174 459

Malmö 2013-10-21


Jan Mårtensson


Bengt Lundblad


Bo Bengtsson


Anne-Marie Carlström


Gert-Eve Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/10 2013


Ernst& Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Stig Nordström
Föreningsrevisor

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 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 2013 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 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 31 oktober 2013

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stig Nordström
Förtroendevald revisor

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

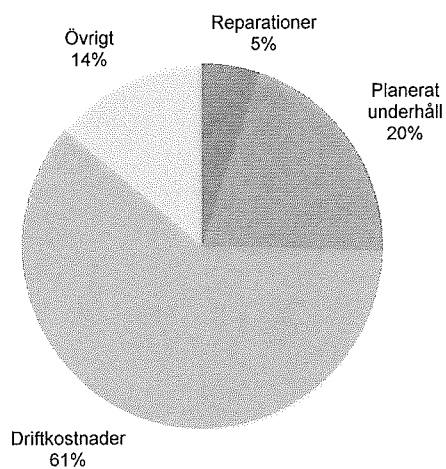
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

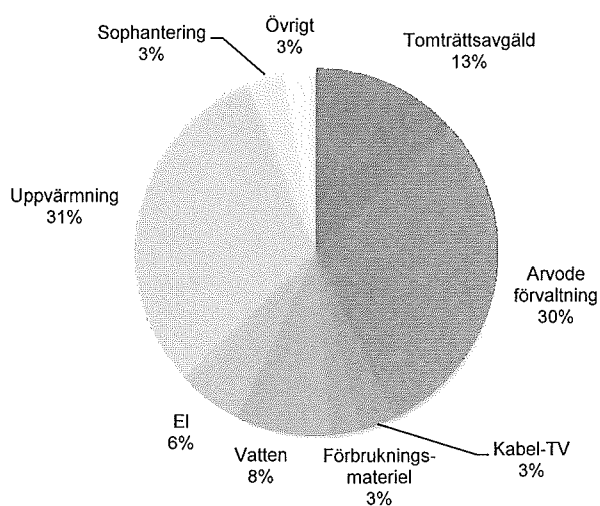
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	715 991	1 972 533
Planerat underhåll	2 815 391	1 604 977
Fastighetsavgift/skatt	435 670	519 275
Driftkostnader	8 410 221	8 022 049
Övriga kostnader	562 148	431 414
Personalkostnader	320 679	328 227
Avskrivning av anläggningstillgångar	567 714	1 435 132
Finansiella poster	59 487	156 026
Inkomstskatt	0	- 163 085
Summa kostnader	13 887 301	14 306 548



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld	1 115 502	1 115 502
Vägavgifter, arrende	8 750	22 750
Fastighetsförsäkring	141 218	128 893
Arvode förvaltning	2 517 065	2 260 443
Kabel-TV	266 373	262 850
IT-kostnader	0	1 250
Juridiska kostnader	6 488	12 113
Fastighetsskötsel	0	233 600
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 36 200	- 42 400
Städ	17 729	12 144
Snöröjning	37 804	13 709
Förbrukningsmateriel	229 643	208 067
Fordons- och maskinkostnader	18 064	46 603
Vatten	703 397	647 076
El	499 864	522 752
Uppvärmning	2 606 678	2 300 784
Sophantering	277 846	275 913
Summa driftkostnader	8 410 221	8 022 049



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

21592

21592

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld	52	52
Vägavgifter, arrende	0	1
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	117	105
Kabel-TV	12	12
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Fastighetsskötsel	0	11
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	1	1
Snöröjning	2	1
Förbrukningsmateriel	11	10
Fordons- och maskinkostnader	1	2
Vatten	33	30
El	23	24
Uppvärmning	121	107
Sophantering	13	13
Summa driftkostnader	390	372

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
både långivare och köpare bra möjligheter att
bedöma föreningens ekonomi. Spara därför
alltid årsredovisningen.

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