

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 10
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 746000-8308

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



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.

VERKSAMHETEN UNDER PERIODEN 2014-2015

Under det gångna verksamhetsåret har det som vanligt utförts en del reparations- och underhållsarbeten. Bl.a. har ett antal källarräcken målats.

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

Infordring av ventilationskanalerna i låghusen är nu helt genomförd. Detta arbete var uppdelat på en 3-årsperiod.

Cirkulationspump vvs utbytt i undercentralen, Fylkinggatan 25.

Södergavlarna på höghuset och Klubbegatan 8 har lagats.

En del asfalteringsarbeten har utförts.

Efter besiktning av lekplatsen, har de felaktigheter som påpekats, åtgärdats.

Grillplatsen har fått en ansiktslyftning och ytterligare en grill har tillkommit.

Fritidslokalen och övernattningslägenheten nyttjas som alltid flitigt för gäster till medlemmarna.

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
räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

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 IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Kungsliljan 1 och Kattfoten 1 Malmö kommun. På fastigheten finns 337 lägenheter och 15 lokaler 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 1 105 230 kr. Del av tomträtten har under året överlåtits till Riksbyggen för byggande av Bonumförening.

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
Varav hyresrätter:	73,5 m ²
Total lokalarea:	1 493 m ²

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

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	Fastighetservice
Riksbyggen	Jour
Kone AB	Hisservice
Siemens	Energiövervakning
G4S	Bevakning
Bredbandsbolaget	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Jan Mårtensson	Ordförande	Stämman	2016
Anita Ericsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Bengt Lundblad	Sekreterare	Stämman	2016
Anne-Marie Carlström	Ledamot	Stämman	2015
Malin Lundin	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Allan Dajotoy	Stämman	2015
Linus Hsu*	Stämman	2016
Dan Forslund	Stämman	2015
Gert-Eve Olsson	Riksbyggen	

*avgått under året.

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

Jan Mårtensson	Styrelsen
Anita Ericsson	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter. Bränsleavgiften höjdes med 10kr/kvm/år 2014-10-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 2% fr o.m 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 479 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 002 tkr och planerat underhåll för 1 801 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 022 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 93,64 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 93,64 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	47
Installationer, ventilation	837
Huskropp utvändigt	917

Planerat underhåll	År
Stambyte	2017
Fönsterbyte, fasadrenovering Höghuset	2016
Balkongrenovering	2018

I resultatet ingår avskrivningar med 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 583 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

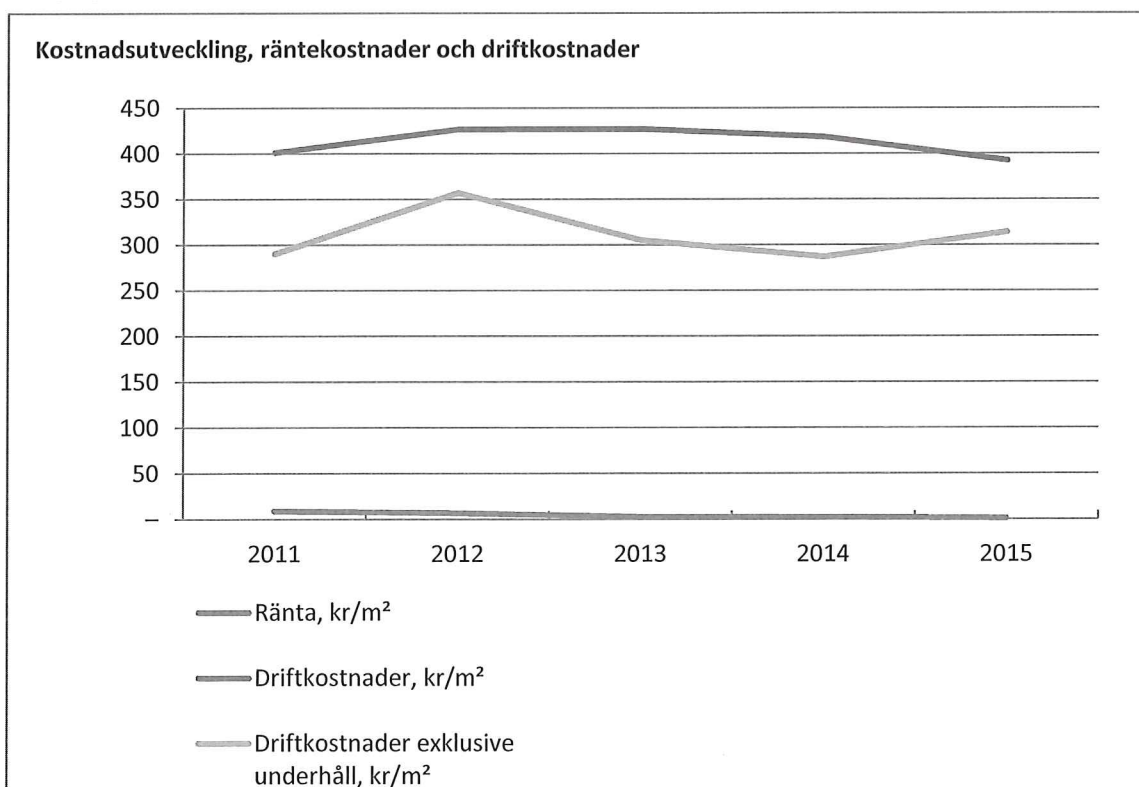
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt). Hyresrätten kommer att upplåtas som bostadsrätt under kommande verksamhetsår.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	10 874	10 803	10 583	10 412	10 622
Resultat efter finansiella poster	3 707	560	- 266	- 1 265	- 265
Årets resultat	3 047	560	- 362	- 1 102	- 255
Resultat före avskrivningar	3 583	1 096	206	334	1 187
Avsättning till underhållsfond kr/m²	87	66	59	81	75
Balansomslutning	16 819	13 081	13 005	13 453	19 880
Kassaflöde, indirekt metod	4 214	503	156	- 5 182	—
Soliditet	78%	77%	79%	79%	58%
Likviditet	526%	539%	836%	911%	1576%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	478	475	466	457	446
Bränsletillägg, kr/m²	121	114	114	114	113
Driftkostnader, kr/m²	392	418	427	426	401
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	314	287	305	357	290
Ränta, kr/m²	1	2	3	7	9
Underhållsfond, kr/m²	366	270	335	398	365
Lån, kr/m²	61	68	75	83	313

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

④

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	210 886
Årets resultat före fondförändring	3 047 180
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 019 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 801 459</u>
Summa överskott	3 040 524

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>2 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 040 524

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 874 192	10 802 875
Övriga rörelseintäkter	2	5 830 644	3 247 786
Summa rörelseintäkter, m.m.		16 704 835	14 050 661
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-9 051 044	-9 650 194
Övriga externa kostnader	4	-3 159 527	-3 059 785
Personalkostnader	5	- 298 725	- 317 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 535 902	- 535 902
Summa rörelsekostnader		-13 045 198	-13 563 299
Rörelseresultat		3 659 637	487 362
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	15 502	15 502
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	57 442	108 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 25 402	- 50 586
Summa finansiella poster		47 542	73 137
Resultat efter finansiella poster		3 707 180	560 500
Skatter			
Skatt på årets resultat	10	- 660 000	—
Årets resultat	18	3 047 180	560 500

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	4 720 151	5 256 053
Summa materiella anläggningstillgångar		4 720 151	5 256 053
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	168 500	168 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		168 500	168 500
Summa anläggningstillgångar		4 888 651	5 424 553
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Summa varulager m.m.		—	—
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	97 213	59 380
Övriga fordringar	14	145 588	99 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	691 100	715 247
Summa kortfristiga fordringar		933 901	874 293
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	9 700 000	5 200 000
Summa kortfristiga placeringar		9 700 000	5 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 296 410	1 582 561
Summa kassa och bank		1 296 410	1 582 561
Summa omsättningstillgångar		11 930 311	7 656 854
SUMMA TILLGÅNGAR		16 818 962	13 081 407

DP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 663 010	1 663 010
Fond för yttre underhåll		8 441 752	6 224 211
Summa bundet eget kapital		10 104 762	7 887 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 6 655	1 650 386
Årets resultat		3 047 180	560 500
Summa fritt eget kapital		3 040 524	2 210 886
Summa eget kapital		13 145 286	10 098 106
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 406 251	1 562 502
Summa långfristiga skulder		1 406 251	1 562 502
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	221 085	121 570
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 023 705	964 140
Skatteskulder	21	660 000	—
Övriga skulder	22	50 201	3 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	312 434	331 662
Summa kortfristiga skulder		2 267 425	1 420 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 818 962	13 081 407

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
----------------------------	------	------

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat 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.

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
Inventarier	Linjär	5	0

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 294 023	10 226 782
Hyrer, bostäder	54 416	53 349
Hyrer, lokaler	822 753	862 148
Hyrer, garage	54 000	54 000
Hyrer, p-platser	127 530	127 260
Hyrer, övriga	55 000	55 000
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 20 442	- 20 308
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 495 748	- 533 727
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 500	- 4 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 840	- 17 128
	<u>10 874 192</u>	<u>10 802 875</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	2 610 858	2 448 157
Övriga lokalintäkter	13 000	15 700
Övriga ersättningar	38 500	31 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar, ersättning för tomträtt "Bonum"	3 045 615	759 113
Inkassointäkter	24 841	915
Övriga rörelseintäkter	—	921
Försäkringsersättningar	97 830	- 8 520
	<u>5 830 644</u>	<u>3 247 786</u>

✓

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 002 217	636 433
Underhåll	1 801 459	3 029 971
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	446 791	438 029
Tomträttsavgäld	1 105 230	1 115 502
Vägavgifter, arrende	10 500	—
Försäkringspremier	173 355	150 525
Kabel- och digital-TV	473 630	217 652
Trädgårdsskötsel	2 800	—
Återbäring från Riksbyggen	- 39 100	- 31 100
Städning gemensamma utrymmen	9 249	38 875
Snö- och halkbekämpning	3 671	5 133
Förbrukningsmateriel	124 232	116 520
Fordons- och maskinkostnader	17 200	33 557
Vatten	700 996	698 131
El	428 660	480 188
Uppvärmning	2 501 070	2 435 624
Sophantering och återvinning	289 084	285 154
	<u>9 051 044</u>	<u>9 650 194</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	2 675 645	2 545 222
IT-kostnader	800	—
Juridiska kostnader	30 751	10 419
Arvode, yrkesrevisorer	13 625	13 375
Möteskostnader	2 380	425
Övriga förvaltningskostnader	54 936	54 182
Representation	24 584	—
Telefon och porto	10 888	10 363
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6	—
Medlems- och föreningsavgifter	14 154	18 872
Köpta tjänster	321 758	262 156
Konsultarvoden	—	15 141
Bankkostnader	—	180
Advokat och rättegångskostnader	10 000	68 125
Övriga externa kostnader	—	61 326
	<u>3 159 527</u>	<u>3 059 785</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	128 700	133 200
Arvode vicevärd	126 050	125 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 531	3 504
Övriga kostnadsersättningar	2 400	2 400
Föreningsvald revisor	7 000	6 660
Utbildning, förtroendevalda	11 700	9 990
Summa	<u>277 381</u>	<u>281 254</u>
Sociala kostnader	<u>21 344</u>	<u>36 164</u>
	<u>298 725</u>	<u>317 418</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella 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	15 502	15 502
	<u>15 502</u>	<u>15 502</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	185	1 350
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	56 433	106 770
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	101
Övriga ränteintäkter	740	—
	<u>57 442</u>	<u>108 221</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	25 402	46 056
Övriga räntekostnader	—	3 014
Övriga finansiella kostnader	—	1 516
	<u>25 402</u>	<u>50 586</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

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

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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 189 887	-8 939 269
Standardförbättringar	-35 952 636	-35 667 352
	<u>-45 142 523</u>	<u>-44 606 621</u>
Årets avskrivning byggnader	- 250 618	- 250 618
Årets avskrivning standardförbättringar	- 285 284	- 285 284
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-45 678 425</u>	<u>-45 142 523</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>4 720 151</u>	<u>5 256 053</u>
Varav		
Byggnader	3 090 422	3 341 040
Standardförbättringar	1 629 729	1 915 013
Taxeringsvärden		
bostäder	168 000 000	168 000 000
lokaler	2 790 000	2 790 000
Totalt taxeringsvärde	<u>170 790 000</u>	<u>170 790 000</u>
varav byggnader	121 940 000	121 940 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	168 500	168 500
	<u>168 500</u>	<u>168 500</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	94 191	59 380
Kundfordringar	3 022	—
	<u>97 213</u>	<u>59 380</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	89 602	38 761
Skattekonto	55 986	60 905
	<u>145 588</u>	<u>99 666</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	9 997
Förutbetalda försäkringspremier	61 185	50 985
Förutbetalt förvaltningsarvode	223 126	217 013
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 824	65 418
Förutbetald tomträttsavgäld	365 965	371 834
	<u>691 100</u>	<u>715 247</u>



Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					9 700 000	5 200 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	4 000 000	0,50	2015-10-01		
	90 dagar	5 700 000	0,25	2015-11-01		
					9 700 000	5 200 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	264	1 115
Bankmedel	22 648	6 308
Förvaltningskonto i Swedbank	1 273 498	1 575 138
	1 296 410	1 582 561

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	6 224 211	1 650 386	560 500
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut			2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				560 500	- 560 500
Reservering underhållsfond			2 019 000	-2 019 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 801 459	1 801 459	
Årets resultat					3 047 180
Vid årets slut	— 717 936	945 074	8 441 752	- 6 655	3 047 180

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 3 047 179 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 2 829 638 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.

17

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	1 406 251	1 562 502
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 406 251	1 562 502

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,68%	2015-09-01	1 562 500		156 251	1 406 249
			1 562 500		156 251	1 406 249

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 251kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 156 251 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	408 585	121 570
Twistiga leverantörsskulder	- 187 500	—
	221 085	121 570

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	660 000	—
	660 000	—

Not 22 Övriga skulder

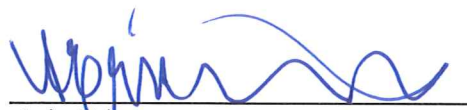
Skuld sociala avgifter och skatter	3 500	7
Avräkning hyror och avgifter	1 500	3 420
Avräkning lån	45 201	—
	50 201	3 427

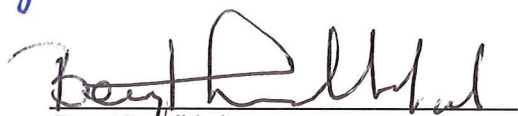
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

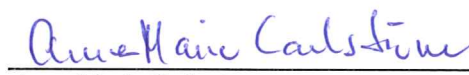
Upplupna sociala avgifter	—	20 925
Upplupna elkostnader	31 000	30 000
Upplupna vattenavgifter	117 000	112 198
Upplupna värmekostnader	27 040	32 907
Upplupna kostnader för renhållning	44 700	44 065
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 660
Upplupna styrelsearvoden	66 700	66 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 994	4 307
	312 434	331 662

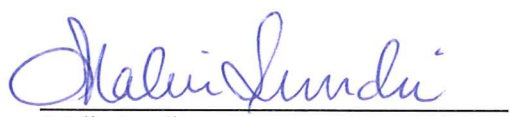
Malmö 22/10 2015


Jan Mårtensson


Anita Ericsson

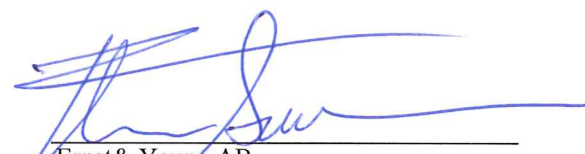

Bengt Lundblad

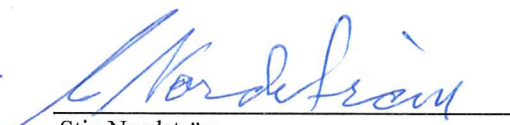

Anne-Marie Carlström


Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats

5 / 11 2015


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 år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören 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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 och verkställande direktörens 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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för RBF Malmöhus 10 för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5/11 2015

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stig Nordström
Förtroendevald revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-08-31	2014-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 707 180	560 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	535 902	535 902
	4 243 082	1 096 402
Årets skatt	-660 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 583 082	1 096 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-59 608	-108 514
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	846 626	-309 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 370 100	678 346
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-156 251	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 251	-175 000
Årets kassaflöde	4 213 849	503 346
Likvida medel vid årets början	6 782 561	6 279 216
Likvida medel vid årets slut	10 996 410	6 782 561
(se Not 16 och Not 17)		

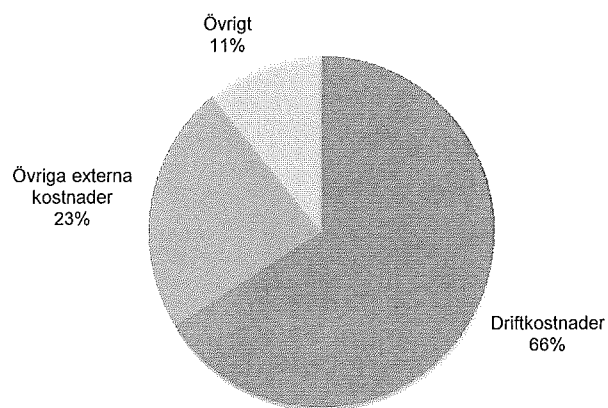
Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Nyckeltal

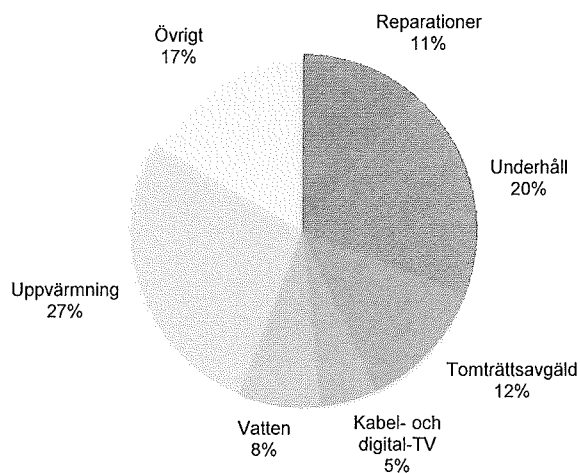
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	9 051 044	9 650 194
Övriga externa kostnader	3 159 527	3 059 785
Personalkostnader	298 725	317 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	535 902	535 902
Skatter	660 000	0
Summa kostnader	13 705 198	13 563 299



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	1 002 217	636 433
Underhåll	1 801 459	3 029 971
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	446 791	438 029
Tomträttsavgäld	1 105 230	1 115 502
Vägavgifter, arrende	10 500	0
Försäkringspremier	173 355	150 525
Kabel- och digital-TV	473 630	217 652
Trädgårdsskötsel	2 800	0
Återbäring från Riksbyggen	- 39 100	- 31 100
Städning gemensamma utrymmen	9 249	38 875
Snö- och halkbekämpning	3 671	5 133
Förbrukningsmateriel	124 232	116 520
Fordons- och maskinkostnader	17 200	33 557
Vatten	700 996	698 131
El	428 660	480 188
Uppvärmning	2 501 070	2 435 624
Sophantering och återvinning	289 084	285 154
Summa driftkostnader	9 051 044	9 650 194



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	21592	21592
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	46	29
Underhåll	83	140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	20
Tomträttsavgäld	51	52
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	22	10
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städning gemensamma utrymmen	0	2
Förbrukningsmateriel	6	5
Fordons- och maskinkostnader	1	2
Vatten	32	32
El	20	22
Uppvärmning	116	113
Sophantering och återvinning	13	13
Summa driftkostnader	419	447

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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 bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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