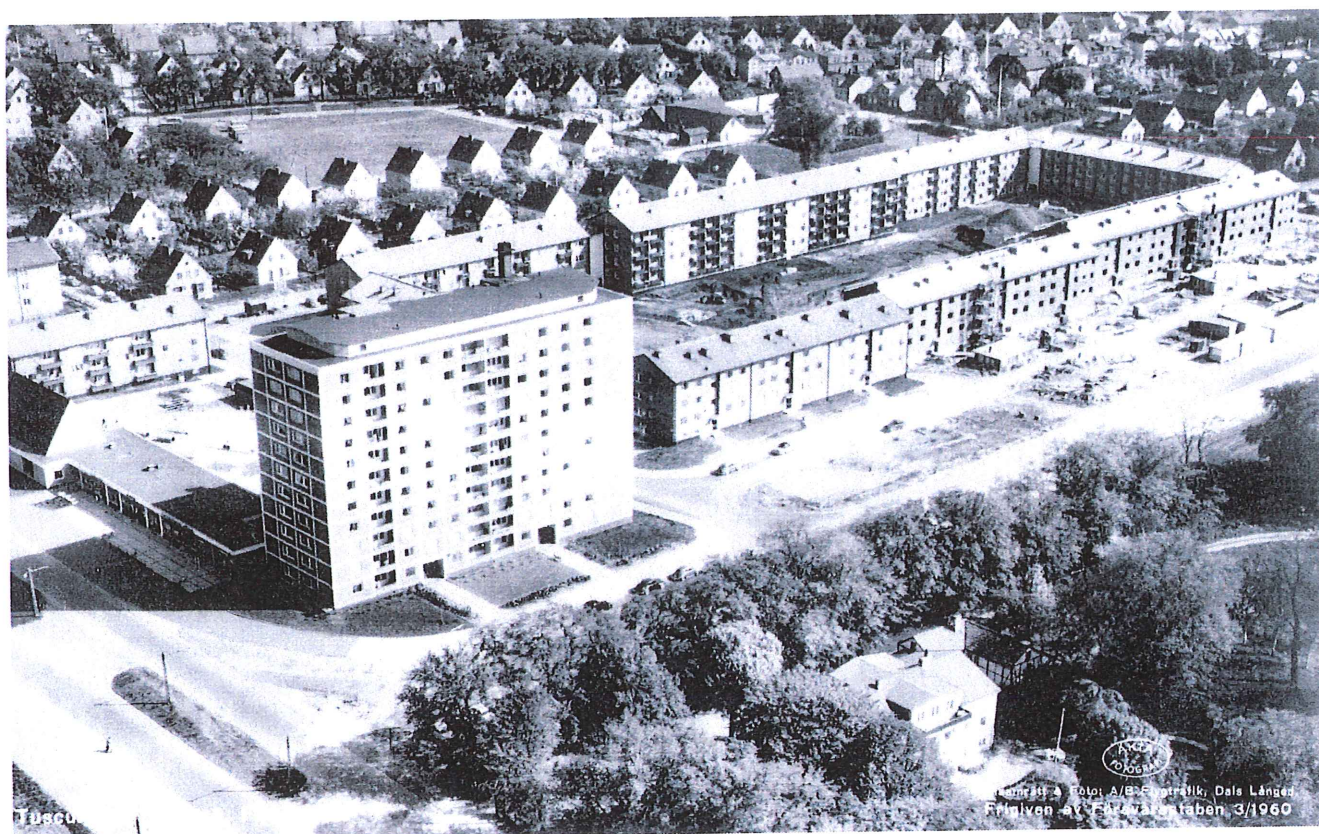


Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Malmöhus 10
Org nr: 746000-8308



Verksamheten under perioden 2017-2018

Under det gångna verksamhetsåret har det utförts en del reparations- och underhållsarbeten.

Nya förrådet på Klubbegatan 8-10 är klart och det gamla rivet.

Repipe har startat och fortsätter med reliningen fram till 2020.

Renoveringen av butiksfasaderna är klar och kontoret har fått ny skylt med belysning.

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

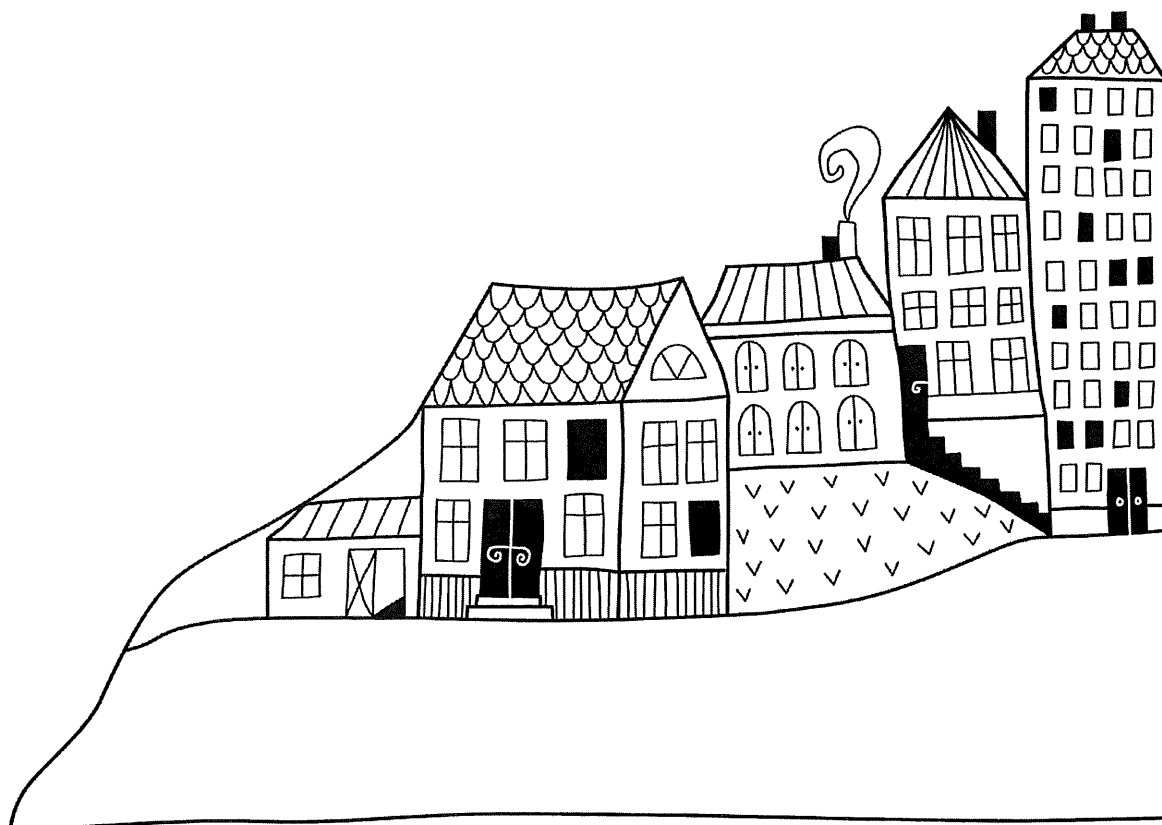
Styrelsen för Riksbyggen Malmöhus 10.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Revisionsberättelse	

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 708 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
33	147	118	33	6	0	337

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	15	12	167

Total tomtarea 29 792 m²

Bostäder bostadsrätt 21 592 m²

Total bostadsarea 21 592 m²

Lokaler hyresrätt 1 493 m²

Total lokalarea 1 493 m²

Årets taxeringsvärde 195 646 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 195 646 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 516 tkr och planerat underhåll för 4 865 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 1 februari 2018 och visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 5 938 tkr per år för de närmaste 10 åren, som motsvarar en kostnad på 275 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 938 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1993/1994	
Byte av kall/varmvattenledningar	1997/1998	
Fasadputsning	2014-2015	
Ventilation	2014/2015	
Gemensamma utrymmen	2016/2017	
Installationer	2016/2017	
Huskropp utvändigt	2016/2017	
Fönster	2016/2017	
Gemensamma utrymmen	2016/2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	100
Installationer	4 173
Huskropp utvändigt	101
Markytor	491

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2018	
Balkongrenovering	2019	

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

7

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Mårtensson	Ordförande		2018
Anita Ericsson	Vice ordförande		2018
Dan Forslund	Sekreterare		2019
Anne-Marie Carlström	Ledamot		2019
Malin Lundin	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Allan Dajotoy		2019
Christina Gottfries		2018
Kjell Isberg		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young AB		
Stig Nordström	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Sven Malmros	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Stig Nordström	
Sven Malmros	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 406 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 64 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 58 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 412 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-10-01 då den i samband med budgetbeslutet höjdes med 10 %.

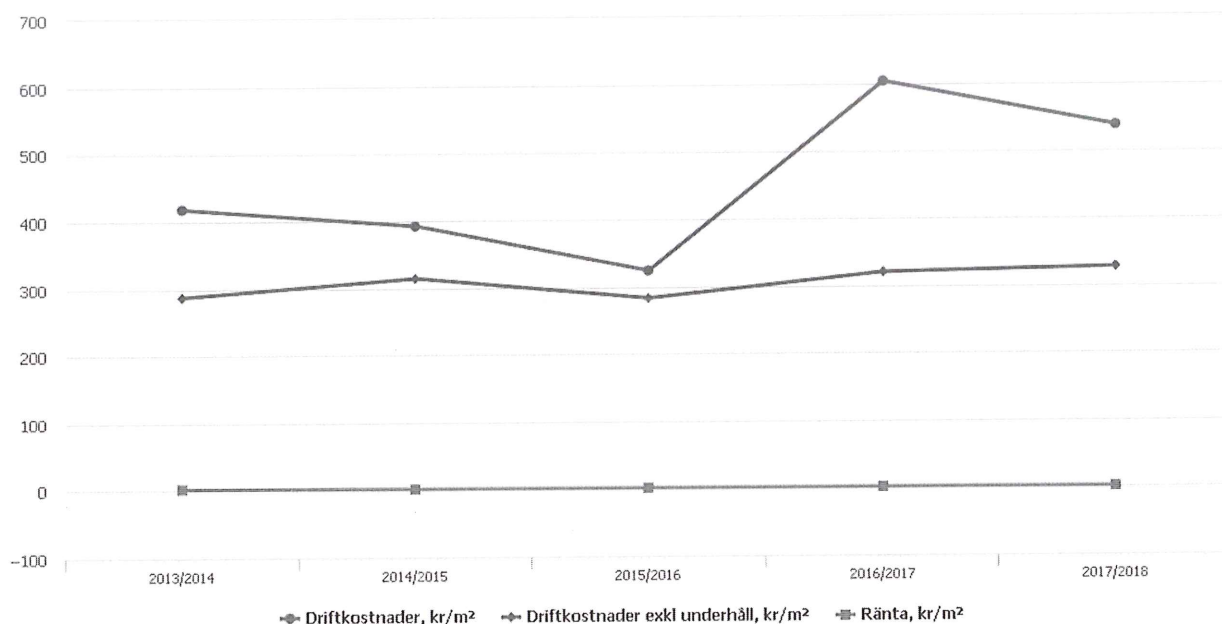
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 497 kr/m²/år.

54 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	13 954	13 885	13 680	13 485	13 251
Resultat efter finansiella poster	-2 244	-3 849	1 596	3 707	560
Årets resultat	-2 244	-3 849	1 596	3 047	560
Resultat exklusive avskrivningar	-1 708	-3 313	2 132	3 583	1 096
Avsättning till underhållsfond kr/m²	257	188	88	87	66
Balansomslutning	13 778	17 075	18 843	16 819	13 081
Kassaflöde, indirekt metod	-2 608	-1 503	1 738	4 214	503
Soliditet %	69	69	83	78	77
Likviditet %	294	305	707	526	539
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	497	494	485	478	474
Bränsletillägg, kr/m²	125	125	124	121	114
Driftkostnader, kr/m²	544	604	324	392	418
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	334	320	283	314	287
Ränta, kr/m²	1	1	1	1	2
Underhållsfond, kr/m²	449	403	499	366	270
Lån, kr/m²	42	47	54	61	68

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	948 049	1 564 961	0	9 296 140	3 782 125	-3 848 916
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 848 916	3 848 916
Reservering underhållsfond				5 938 000	-5 938 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 865 233	4 865 233	
Årets resultat						-2 243 975
Vid årets slut	948 049	1 564 961	0	10 368 907	-1 139 558	-2 243 975

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-66 791
Årets resultat	-2 243 975
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 938 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 865 233
Summa	-3 383 533

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Balansera i ny räkning	-3 383 533
Att balansera i ny räkning	-3 383 533

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 954 099	13 885 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	353 475	137 606
Summa rörelseintäkter		14 307 574	14 022 971
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 566 037	-13 934 091
Övriga externa kostnader	Not 5	- 3 208 377	-3 198 149
Personalkostnader	Not 6	-323 879	-247 523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-535 902	-535 902
Summa rörelsekostnader		-16 634 195	-17 915 665
Rörelseresultat		-2 326 622	-3 892 694
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48 528	46 506
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	45 230	11 328
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-11 111	-14 056
Summa finansiella poster		82 647	43 778
Resultat efter finansiella poster		-2 243 975	-3 848 916
Årets resultat		-2 243 975	-3 848 916

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 112 445	3 648 347
Summa materiella anläggningstillgångar		3 112 445	3 648 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	505 500	505 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		505 500	505 500
Summa anläggningstillgångar		3 617 945	4 153 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	88 476	44 629
Övriga fordringar	Not 14	650 541	835 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	740 120	809 111
Summa kortfristiga fordringar		1 479 137	1 689 332
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 623 820	11 231 748
Summa kassa och bank		8 623 820	11 231 748
Summa omsättningstillgångar		10 102 958	12 921 080
Summa Tillgångar		13 720 904	17 074 927

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 513 010	2 513 010
Fond för yttre underhåll		10 368 907	9 296 140
Summa bundet eget kapital		12 881 917	11 809 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 139 558	3 782 125
Årets resultat		-2 243 975	-3 848 916
Summa fritt eget kapital		-3 383 533	-66 791
Summa eget kapital		9 498 384	11 742 359
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	781 241	937 491
Summa långfristiga skulder		781 241	937 491
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	195 315	156 254
Leverantörsskulder	Not 19	1 847 229	2 903 066
Övriga skulder	Not 20	2 055	47 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 396 679	1 288 698
Summa kortfristiga skulder		3 441 278	4 238 823
Summa Eget kapital och Skulder		13 720 904	17 074 927

U

Kassaflödesanalys

	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 243 975	-3 848 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	535 902	535 902
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 708 073	-3 313 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	210 195	-270 598
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-992 861	2 236 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 490 738	-1 346 791
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-117 189	-156 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 189	-156 254
Årets kassaflöde	- 2 607 927	- 1 503 045
Likvidamedel vid årets början	11 231 748	12 734 793
Likvidamedel vid årets slut	8 623 821	11 231 748

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

α

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Förbättring, utemiljö	Linjär	21
Skalskydd, porttelefon	Linjär	30
Gallergrindar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 723 224	10 674 910
Hyror, lokaler	411 390	403 866
Hyror, garage	55 500	54 000
Hyror, p-platser	126 348	116 590
Hyror, övriga	0	55 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-15 812
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 418	-66 734
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 500	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 581	-21 088
Bränsleavgifter, bostäder	2 693 136	2 690 633
Summa nettoomsättning	13 954 099	13 885 365

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Övriga lokalintäkter	18 500	16 900
Övriga avgifter	0	200
Övriga ersättningar	129 103	57 796
Fakturerade kostnader	3 240	4 500
Övriga sidointäkter	0	3 113
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-13
Övriga rörelseintäkter	101 693	55 111
Försäkringsersättningar	100 937	0
Summa övriga rörelseintäkter	353 475	137 606

D

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-4 865 233	-6 547 995
Reparationer	-516 361	-420 597
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-477 029	-469 615
Tomträttsavgäld	-1 097 894	-1 097 834
Arrendeavgifter	0	-5 250
Försäkringspremier	-224 948	-208 988
Kabel- och digital-TV	-794 600	-821 300
Återbäring från Riksbyggen	32 000	39 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 601	-7 763
Serviceavtal	-154 588	-7 588
Obligatoriska besiktningar	-99 583	-20 891
Bevakningskostnader	-5 935	-2 360
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 250
Snö- och halkbekämpning	-4 103	-12 825
Förbrukningsinventarier	-49 315	-80 207
Fordons- och maskinkostnader	-11 734	-14 687
Vatten	-824 553	-749 668
Fastighetsel	-510 797	-453 936
Uppvärmning	-2 609 259	-2 675 642
Sophantering och återvinning	-340 392	-364 686
Förvaltningsarvode drift	-2 113	-4 508
Summa driftkostnader	- 12 566 037	-13 934 091

D

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 883 396	-2 804 195
Arvode, yrkesrevisorer	-5 750	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-91 619	-85 487
Kreditupplysningar	0	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-89 106	-20 496
Representation	0	-7 654
Kontorsmateriel	-31 870	-6 054
Medlems- och föreningsavgifter	-14 154	-14 154
Konsultarvoden	-52 373	-2 245
Bankkostnader	-1 550	0
Advokat och rättegångskostnader	-5 850	0
Övriga externa kostnader	-32 709	-232 790
Summa övriga externa kostnader	-3 208 377	-3 198 149

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-135 450	-66 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 595	-115 000
Övriga kostnadsersättningar	-78 622	-19 120
Sociala kostnader	-46 212	-46 953
Summa personalkostnader	-323 879	-247 523

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-250 618	-250 618
Avskrivning Om- och tillbyggnader	- 285 284	-285 284
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-535 902	-535 902

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	48 528	46 506
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	48 528	46 506

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44 652	10 696
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	470
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	578	0
Övriga ränteintäkter	0	162
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 230	11 328

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-10 453	-5 885
Övriga räntekostnader	-658	-8 171
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-11 111	-14 056

V

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	12 530 927	12 530 927
Tillkommande utgifter	37 867 649	37 867 649
	50 398 576	50 398 576

Årets anskaffningar

Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

50 398 576	50 398 576
-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 941 741	-9 691 123
Tillkommande utgifter	-36 808 488	-36 523 204
	-46 750 229	-46 214 327

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-250 618	-250 618
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-285 284	-285 284

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-47 286 131	-46 750 229
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 112 445	3 648 347
------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 338 568	2 589 186
Tillkommande utgifter	773 877	1 059 161

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	135 799 000	135 799 000
varav mark	59 847 000	59 847 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-08-31	2017-08-31
--	------------	------------

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	505 500	505 500
---	---------	---------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

505 500	505 500
----------------	----------------

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 109 629	1 086 089
Kundfordringar	-1 021 152	-1 041 459
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	88 476	44 629

Not 14 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	638 976	777 770
Skattekonto	11 565	57 822
Summa övriga fordringar	650 541	835 592

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 648	0
Förutbetalda försäkringspremier	76 000	72 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	242 489	235 600
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	89 445
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 958	40 958
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 083
Förutbetald tomträttsavgäld	366 025	366 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	740 120	809 111

Not 16 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	0	406
Bankmedel	2 869 421	6 525 636
Transaktionskonto	5 754 399	4 705 705
Summa kassa och bank	8 623 820	11 231 748

D

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-08-31

2017-08-31

Inteckningslån	976 556	1 093 745
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-195 315	-156 254
Långfristig skuld vid årets slut	781 241	937 491

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01 %	2021-09-01	1 093 745,00	0,00	117 189,00	976 556,00
Summa			1 093 745,00	0,00	117 189,00	976 556,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 195.315,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 781.260,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -19,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-08-31

2017-08-31

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	195 315	156 254
Summa övriga skulder till kreditinstitut	195 315	156 254

Not 19 Leverantörsskulder

2018-08-31

2017-08-31

Leverantörsskulder	1 847 229	2 903 066
Summa leverantörsskulder	1 847 229	2 903 066

Not 20 Övriga skulder

2018-08-31

2017-08-31

Lån under betalning	0	41 923
Skuld sociala avgifter och skatter	2 055	5 136
Summa övriga skulder	2 055	47 059

0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	2 466	0
Upplupna elkostnader	43 773	26 600
Upplupna vattenavgifter	129 000	64 000
Upplupna värmekostnader	29 956	34 064
Upplupna kostnader för renhållning	42 000	29 000
Upplupna revisionsarvoden	16 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 133 484	1 110 034
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 396 679	1 288 698

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	24 021 000	24 021 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

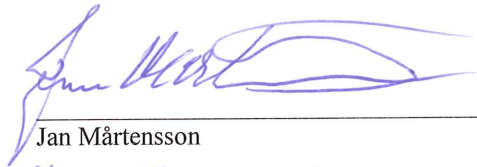
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

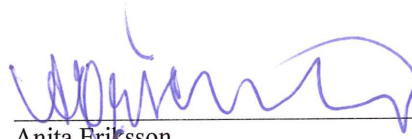
④

Styrelsens underskrifter

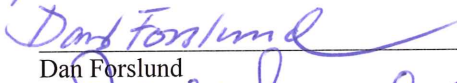
Malmö 2018-10-31



Jan Mårtensson



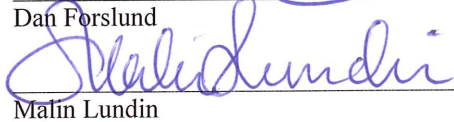
Anita Eriksson



Dan Forslund

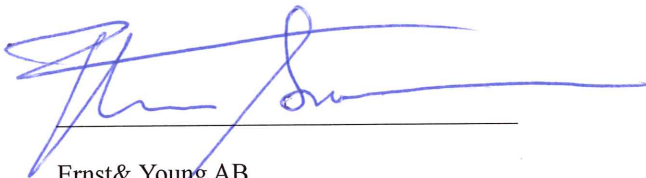


Anne-Marie Carlström

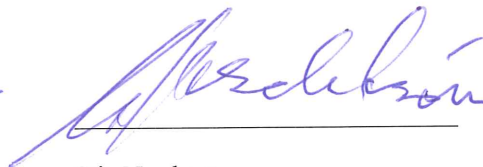


Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-01



Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor
Thomas Swensson



Stig Nordström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Malmöhus 10, 746000-8308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmöhus 10 för år 2017-09-01 - 2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Malmöhus 10 för år 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 1 / 11 2018

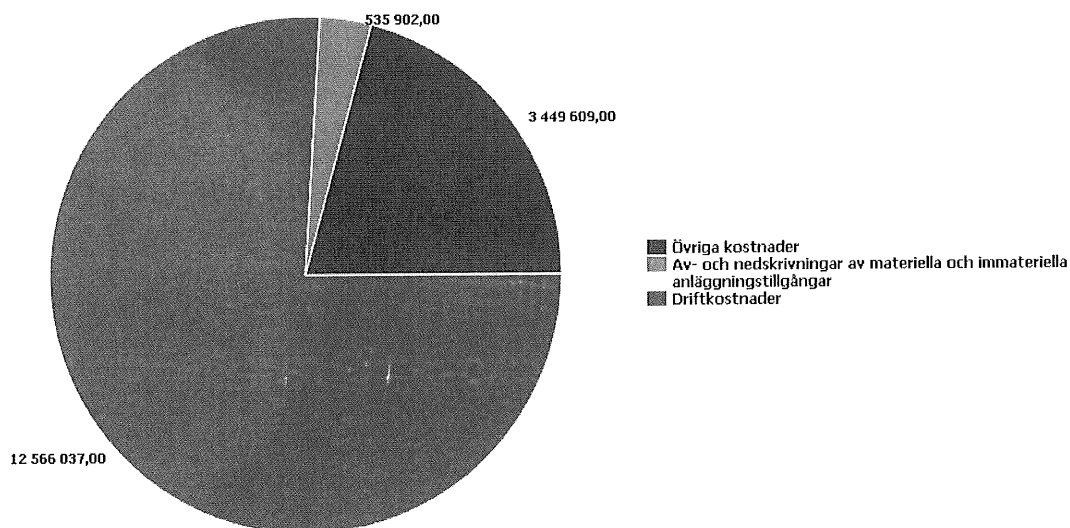
Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stig Nordström
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

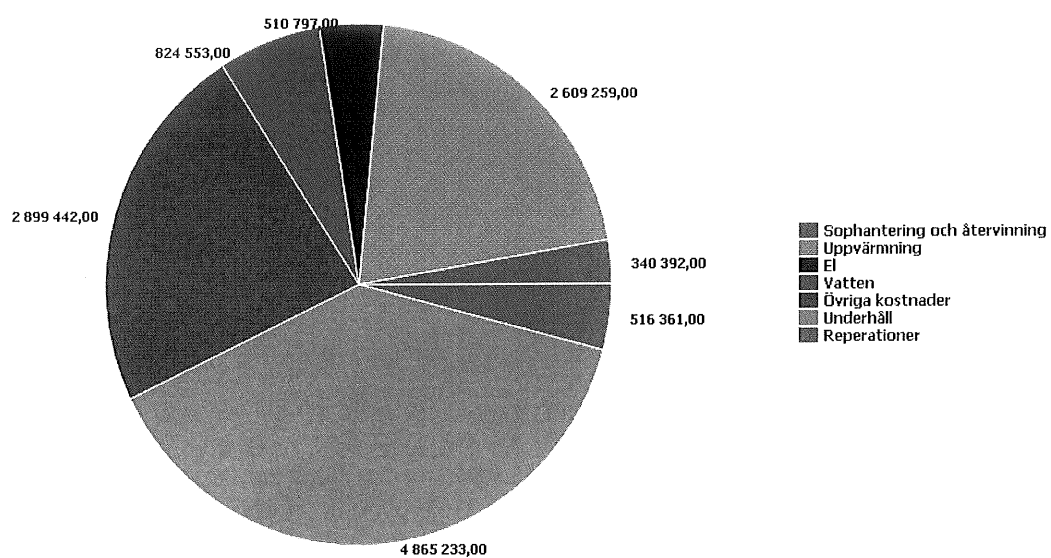
Belopp i SEK	2018-08-31	2017-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 566 037	13 933 891
Övriga externa kostnader	3 208 377	3 198 349
Personalkostnader	323 879	247 523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	535 902	535 902
Finansiella poster	-82 647	-43 778
Summa kostnader	16 551 549	17 871 887



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2 113	397
Rabatt/återbäring från RB	-32 000	-39 500
Systematiskt brandskyddsarbete	9 601	7 763
Serviceavtal	154 588	7 588
Inre skötsel/städ, extra	0	4 111
Obligatoriska besiktningskostnader	53 086	7 588
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	10 721	0
Hissbesiktning	35 776	13 103
Bevakningskostnader	5 935	2 360
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7 250
Snö- och halkbekämpning	4 103	12 825
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	886
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	1 919
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	14 963
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	9 769	9 386
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	71 658	33 206
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	12 161	52 359
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	88 172	62 626
Rep Installationer köpta tjänster Värme	9 817	17 966
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	45 848	10 240
Rep Installationer köpta tjänster El	39 069	16 493
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	13 811	1 258
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	23 258	11 544
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	55 289	21 482
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	9 570
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	3 900	6 112
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	975
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	4 694
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	17 575	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	8 583	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	24 339	19 250
Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	4 000	4 000
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	10 075	1 793
Övriga Reparationer	14 099	13 294
Vattenskador	64 937	106 583
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	70 705	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	29 726	24 539
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3 522 000	103 743
UH Installationer köpta tjänster Värme	650 835	115 000
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	2 794
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	59 025	30 594
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	32 244	6 210 000
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	10 000	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	17 800
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	490 698	8 000
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	0	35 525
Fastighetsel	510 797	453 936
Uppvärmning	2 609 259	2 675 642
Vatten	824 553	749 668
Sophämtning	340 392	364 686
Fastighetsförsäkring	224 948	208 988
Tomträttsavgälder	1 097 894	1 097 834
Arrendeavgifter	0	5 250
Kommunikation	794 600	821 300
Fastighetsskatt	477 029	469 615
Förbrukningsinventarier	34 337	34 325
Förbrukningsmaterial	14 978	45 882
Övriga kostnader för transportmedel	11 734	14 687

Summa driftkostnader**12 566 037****13 933 891**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-08-31	2017-08-31
BOA	21 592 kr/kvm	
Belopp i kr	2017	2016
Arrendeavgifter	0	
Bevakningskostnader	0	
Fastighetsel	24	
Fastighetsförsäkring	10	
Fastighetsskatt	22	
Förbrukningsinventarier	2	
Förbrukningsmaterial	1	
Hissbesiktning	2	
Inre skötsel/städ, extra	0	
Kommunikation	37	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	
Obligatoriska besiktningskostnader	2	
Rabatt/återbäring från RB	-1	
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	3	
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	1	
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	
Rep Installationer köpta tjänster El	2	
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	1	
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	3	
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	1	
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4	
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2	
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	
Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	0	
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1	
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	
Serviceavtal	7	
Snö- och halkbekämpning	0	
Sophämtning	16	
Systematiskt brandskyddsarbete	0	
Tomträttsavgälder	51	
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	1	
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	163	
UH Installationer köpta tjänster Värme	30	
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	23	
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	0	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	3	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	

Uppvärmning	121
Vatten	38
Vattenskador	3
Övriga kostnader för transportmedel	1
Övriga Reparationer	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0
Summa driftkostnader	581,98

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Malmöhus 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

