

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 10
1/9 2016 - 31/8 2017
Org nr 746000-8308

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



Medlemsvinsten 2017

RBF MALMÖHUS 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 39 500 kronor i återbäring samt 46 506 kronor i utdelning.

Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandes 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	17
Verksamhetsberättelse	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-09-01 - 2017-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
15	12	167

Total tomtarea:	29 792 m ²
Total bostadsarea:	21 592 m ²
Total lokalarea:	1 493 m ²

Årets taxeringsvärde	195 646 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	195 646 000 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Jour
Kone AB	Hisservice
Siemens	Energiövervakning
Bredband	Bredbandsbolaget

Efter den senaste stämman 2016-11-30 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Mårtensson	Ordförande	Stämman	2018
Anita Ericsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Bengt Lundblad	Sekreterare	Stämman	2018
Anne-Marie Carlström	Ledamot	Stämman	2017
Malin Lundin	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Allan Dajotoy		Stämman	2017
Christina Gottfries		Stämman	2018
Dan Forslund	Avgick 2016-12-31	Stämman	2017
Kjell Isberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Stig Nordström	Revisor	Stämman
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Stig Nordström	Sammanställande	Stämman
Per Axel Sjöstedt		Stämman

Vicevärd

Anita Ericsson	Vice värd	Styrelsen
Jan Mårtensson	Vice värd	Styrelsen

1

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 2 %. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 494 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 421 tkr och planerat underhåll för 6 548 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2017 och visar på ett underhållsbehov på 8 229 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 175,52 kr/m². Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 175,52 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Byte av kall/varmvattenledningar	1997/98
Fönsterbyte	1993/94
Fasadputsning	2014/15
Ventilation	2014/15
Gemensamma utrymmen	2016/2017
Installationer	2016/2017
Huskropp utvändigt	2016/2017

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Fönster	6 210
Gemensamma utrymmen	337

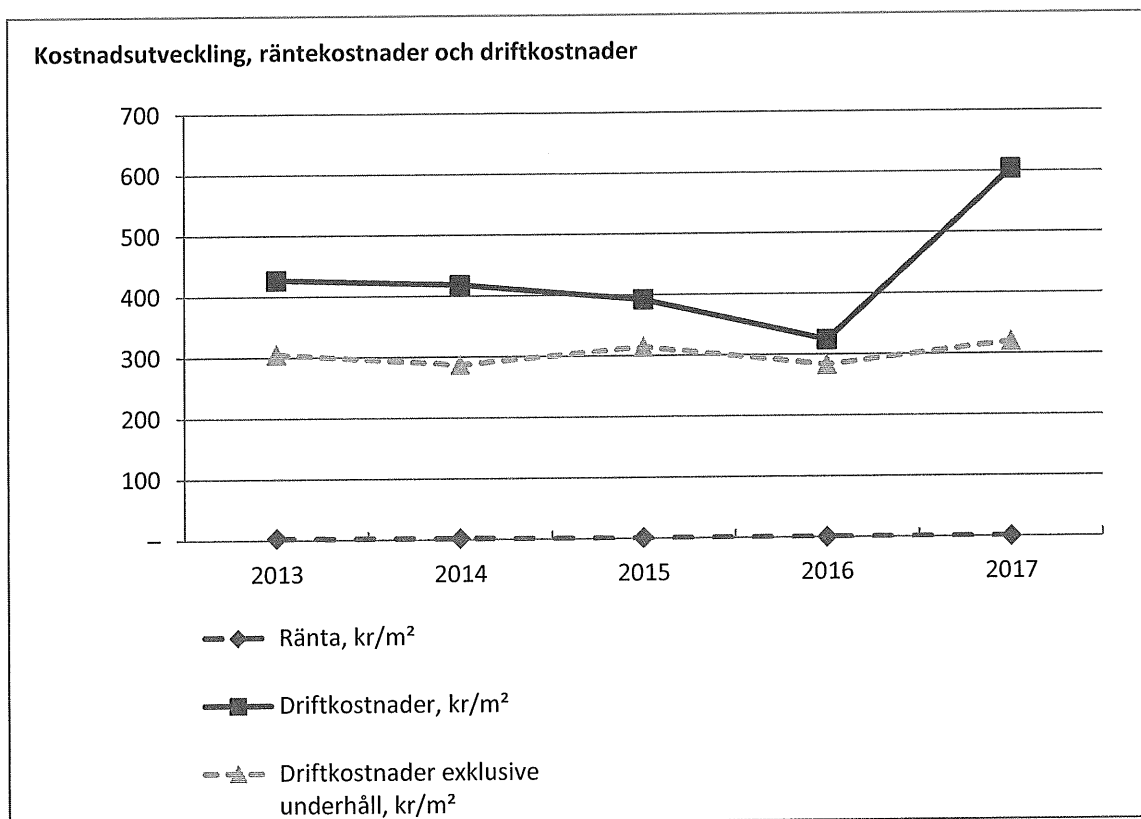
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2018	enligt plan
Balkongrenovering	2019	enligt plan

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	13 885	13 680	13 485	13 251	13 030
Resultat efter finansiella poster	- 3 849	1 596	3 707	560	- 266
Årets resultat	- 3 849	1 596	3 047	560	- 362
Resultat exklusive avskrivningar	- 3 313	2 132	3 583	1 096	206
Avsättning till underhållsfond kr/m²	188	88	87	66	59
Balansomslutning	17 075	18 843	16 819	13 081	- 13 005
Kassaflöde, indirekt metod	-1 503	1 738	4 214	503	156
Soliditet	69%	83%	78%	77%	79%
Likviditet	305%	707%	526%	539%	836%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	494	485	478	474	466
Bränsletillägg, kr/m²	125	124	121	114	114
Driftkostnader, kr/m²	604	324	392	418	427
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	320	283	314	287	305
Ränta, kr/m²	1	1	1	2	3
Underhållsfond, kr/m²	403	499	366	270	335
Lån, kr/m²	47	54	61	68	75

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

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

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 567 638
Årets resultat före fondförändring	-3 848 916
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 333 508
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 547 995
Summa underskott	-66 791

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-66 791
----------------------------	---------

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

Förändring i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 567 936	945 074	11 510 627	- 28 351	1 595 989
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 595 989	-1 595 989
Reservering underhållsfond			4 333 508	-4 333 508	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 547 995	6 547 995	
Årets resultat					- 3 848 916
Vid årets slut	1 567 936	945 074	9 296 140	3 782 125	- 3 848 916

7

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	13 885 365	13 680 070
Övriga rörelseintäkter	2	137 606	106 907
Summa rörelseintäkter, m.m.		14 022 971	13 786 977
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-13 934 091	-8 102 547
Övriga externa kostnader	4	-3 198 149	-3 302 964
Personalkostnader	5	- 247 523	- 314 621
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 535 902	- 535 902
Summa rörelsekostnader		-17 915 665	-12 256 034
Rörelseresultat		-3 892 694	1 530 943
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	46 506	46 506
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 328	32 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 14 056	- 13 631
Summa finansiella poster		43 778	65 046
Resultat efter finansiella poster		-3 848 916	1 595 989
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-3 848 916	1 595 989

9

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 648 347	4 184 249
Summa materiella anläggningstillgångar		3 648 347	4 184 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	505 500	505 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		505 500	505 500
Summa anläggningstillgångar		4 153 847	4 689 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	44 629	4 476
Övriga fordringar	13	835 592	665 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	809 111	748 699
Summa kortfristiga fordringar		1 689 332	1 418 734
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	11 231 748	12 734 793
Summa kassa och bank		11 231 748	12 734 793
Summa omsättningstillgångar		12 921 080	14 153 527
SUMMA TILLGÅNGAR		17 074 927	18 843 276

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 513 010	2 513 010
Underhållsfond		9 296 140	11 510 627
Summa bundet eget kapital		11 809 150	14 023 637
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 782 125	- 28 351
Årets resultat		-3 848 916	1 595 989
Summa fritt eget kapital		- 66 791	1 567 638
Summa eget kapital		11 742 359	15 591 275
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 093 745	1 249 999
Summa långfristiga skulder		1 093 745	1 249 999
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	2 944 989	124 436
Skatteskulder	18	—	528 386
Övriga skulder	19	5 136	6 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 288 698	1 343 138
Summa kortfristiga skulder		4 238 823	2 002 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 074 927	18 843 276

✓

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

9

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-08-31 2016-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 674 910	10 465 407
Hyrer, bostäder	–	9 129
Hyrer, lokaler	403 866	428 811
Hyrer, garage	54 000	54 000
Hyrer, p-platser	116 590	127 310
Hyrer, övriga	55 000	55 000
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 15 812	- 25 279
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 66 734	- 98 311
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 000	- 4 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 21 088	- 15 470
Bränsleavgifter, bostäder	2 690 633	2 683 974
	<u>13 885 365</u>	<u>13 680 070</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	16 900	12 200
Övriga ersättningar	116 206	64 694
Inkassointäkter	4 500	11 500
Försäkringsersättningar	–	18 513
	<u>137 606</u>	<u>106 907</u>

7

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	420 597	523 074
Underhåll	6 547 995	953 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	469 615	455 216
Tomträttsavgäld	1 097 834	1 097 894
Vägavgifter, arrende	5 250	5 250
Försäkringspremier	208 988	189 693
Kabel- och digital-TV och bredband	821 300	660 277
Trädgårdsskötsel	397	–
Återbäring från Riksbyggen	- 39 500	- 37 900
Systematiskt brandskyddsarbete	7 763	8 458
Städning gemensamma utrymmen	4 111	9 249
Hissbesiktning	13 103	–
Obligatoriska besiktningar	24 986	44 785
Snö- och halkbekämpning	12 825	14 082
Förbrukningsmateriel	80 207	140 762
Fordons- och maskinkostnader	14 687	42 383
Vatten	749 668	661 852
El	453 936	434 891
Uppvärmning	2 675 642	2 550 975
Sophantering och återvinning	364 686	348 482
	<u>13 934 091</u>	<u>8 102 547</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	2 804 195	2 729 089
IT-kostnader	–	–
Juridiska kostnader	3 825	4 275
Panter och överlåtelseavgifter	20 296	–
Arvode, yrkesrevisorer	21 250	21 500
Möteskostnader	30 000	29 931
Övriga förvaltningskostnader	55 487	55 617
Representation	7 654	7 950
Kontorsmateriel	6 054	2 099
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	625
Medlems- och föreningsavgifter	14 154	14 154
Köpta tjänster	235 235	437 723
	<u>3 198 149</u>	<u>3 302 964</u>

9

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 450	127 735
Arvode vicevärd/uppdragstagare/internrevisor	115 000	124 950
Bilersättning	2 335	1 977
Övriga kostnadsersättningar, expeditionstid och telefon	16 785	2 400
Föreningsvald revisor	–	6 675
Utbildning, förtroendevalda	–	3 900
Summa	200 570	267 637
Sociala kostnader	46 953	46 985
	247 523	314 621

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	250 618	250 618
Om- och tillbyggnader	285 284	285 284
	535 902	535 902

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	46 506	46 506
	46 506	46 506

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	10 696	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	22 444
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	9 727
Övriga ränteintäkter	632	–
	11 328	32 171

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	12 029	13 571
Övriga räntekostnader	2 027	60
	14 056	13 631

Not 10 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

-9 691 123 -9 440 505

Standardförbättringar

-36 523 204 -36 237 920

-46 214 327 -45 678 425

Årets avskrivning byggnader

- 250 618 - 250 618

Årets avskrivning standardförbättringar

- 285 284 - 285 284

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-46 750 229 -46 214 327

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 648 347 4 184 249

Varav

Byggnader

2 589 186 2 839 804

Standardförbättringar

1 059 161 1 344 445

Taxeringsvärden

bostäder

193 000 000 193 000 000

lokaler

2 646 000 2 646 000

Totalt taxeringsvärde

195 646 000 195 646 000

varav byggnader

135 799 000 135 799 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag (Riksbyggens intresseförening)

505 500 505 500

505 500 505 500

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

5 010 4 476

Kundfordringar

39 619 -

44 629 4 476

T

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	777 770	81 177
Skattekonto	57 822	584 382
	<u>835 592</u>	<u>665 559</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	72 000	64 253
Förutbetalt förvaltningsarvode	235 600	229 036
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 958	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	89 445	89 445
Förutbetald tomträttsavgäld	366 025	365 965
Övriga periodiserade kostnader	5 083	–
	<u>809 111</u>	<u>748 699</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	406	140
Bankmedel	14 940	5 679
Förvaltningskonto i Swedbank	4 705 705	12 728 974
SBAB	6 510 696	–
	<u>11 231 748</u>	<u>12 734 793</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	1 093 745	1 249 999
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>1 093 745</u>	<u>1 249 999</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2018-09-01	1 249 999		156 254	1 093 745
			1 249 999		156 254	1 093 745

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

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	2 944 989	154 137
Tvistiga leverantörsskulder	—	- 29 701
	<u>2 944 989</u>	<u>124 436</u>

Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	—	528 386
	<u>—</u>	<u>528 386</u>

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	5 136	3 942
Avräkning hyror och avgifter	—	2 100
	<u>5 136</u>	<u>6 042</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

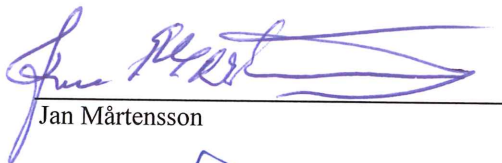
Upplupna elkostnader	26 600	33 000
Upplupna vattenavgifter	64 000	65 134
Upplupna värmekostnader	34 064	40 588
Upplupna kostnader för renhållning	29 000	29 582
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	—	66 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	4 272
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>1 110 034</u>	<u>1 079 562</u>
	<u>1 288 698</u>	<u>1 343 138</u>

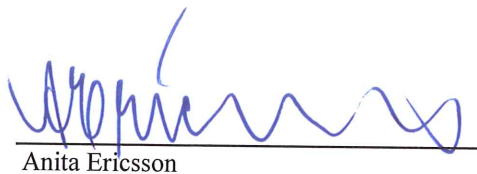
Not 21 Ställda sökerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

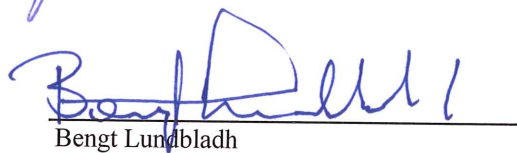
Fastighetsinteckning	24 021 000	24 021 000
Summa ställda säkerheter	<u>24 021 000</u>	<u>24 021 000</u>

D

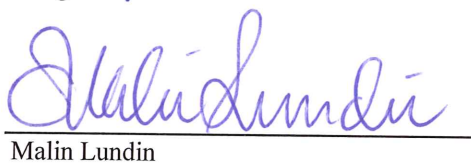
Malmö 31 / 10 2017


Jan Mårtensson

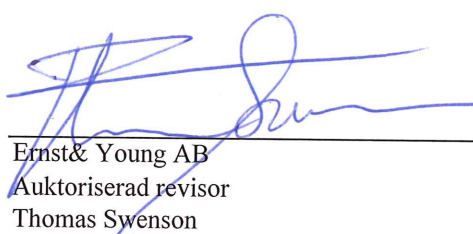

Anita Ericsson

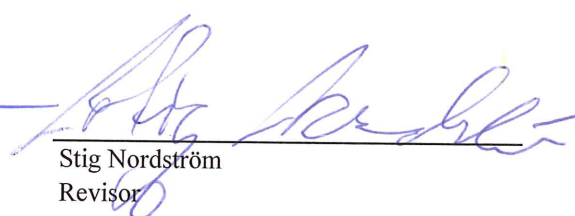

Bengt Lundblad


Anne-Marie Carlström


Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 / 11 2017


Ernst& Young AB
Auktoriserad revisor
Thomas Swenson


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 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 2017 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 2016-09-01 - 2017-08-31 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 revisorssed 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 trygghande 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.

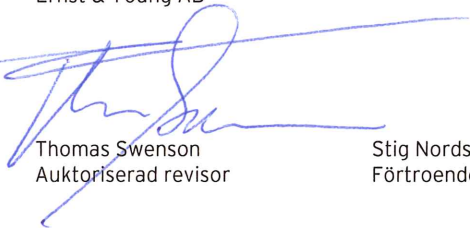
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2 november 2017

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stig Nordström
Förtroendevald revisor

Verksamheten under perioden 2016-2017

Under det gångna verksamhetsåret har det utförts en del reparations- och underhållsarbeten. En del utrustning i torkrum och tvättstugor har blivit utbytt efterhand. I höghuset har de breda och öppningsbara fönstren blivit ersatta med H-fönster sk. perspektivfönster. För att säkra värmeförsörjningen inför kommande vintrar har en del av utrustningen av vårt värmesystem bytts ut. Följande arbeten är pågående. Området bakom höghuset som kommer att skötas gemensamt med Kungsliljan 3, har genomgått en stor omläggning med bla. ett miljöhus. Detta kommer att disponeras av höghuset och Kungsliljan 3. En omdisponering av våra ytor för P-platser pågår också.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2017	2016
Driftkostnader	13 934 091	8 102 547
Övriga externa kostnader	3 198 149	3 302 964
Personalkostnader	247 523	314 621
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	535 902	535 902
Skatter	0	0
Summa kostnader	17 915 665	12 256 034

Driftkostnadsfördelning	2017	2016
Reparationer	420 597	523 074
Underhåll	6 547 995	953 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	469 615	455 216
Tomträttsavgäld	1 097 834	1 097 894
Vägavgifter, arrende	5 250	5 250
Försäkringspremier	208 988	189 693
Kabel- och digital-TV och bredband	821 300	660 277
Trädgårdsskötsel	397	0
Återbäring från Riksbyggen	- 39 500	- 37 900
Systematiskt brandskyddsarbete	7 763	8 458
Städning gemensamma utrymmen	4 111	9 249
Obligatoriska besiktningar	24 986	44 785
Snö- och halkbekämpning	12 825	14 082
Förbrukningsmateriel	80 207	140 762
Fordons- och maskinkostnader	14 687	42 383
Vatten	749 668	661 852
El	453 936	434 891
Uppvärmning	2 675 642	2 550 975
Sophantering och återvinning	364 686	348 482
Summa driftkostnader	13 934 091	8 102 547

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2017	2016
	21592	21592
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	19	24
Underhåll	303	44
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	21
Tomträttsavgäld	51	51
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV och bredband	38	31
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	1	2
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	4	7
Fordons- och maskinkostnader	1	2
Vatten	35	31
El	21	20
Uppvärmning	124	118
Sophantering och återvinning	17	16
Summa driftkostnader	645	375

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2017-08-31	2016-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 848 916	1 595 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	535 902	535 902
	-3 313 014	2 131 891
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 313 014	2 131 891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-270 598	-484 833
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 236 822	-265 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 346 791	1 381 635
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-337 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-337 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-156 254	-156 252
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 254	693 748
Årets kassaflöde	-1 503 045	1 738 383
Likvida medel vid årets början	12 734 793	10 996 410
Likvida medel vid årets slut	11 231 748	12 734 793
(se och Not 15)		
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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 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 bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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