

Årsredovisning

RBF MALMÖHUS 52
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716407-1628

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



Innehållsförteckning

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

Styrelsens sammanfattning 2015

2015 var ett år fyllt av aktiviteter. Många reparationer och förbättringar har utförts och lyckligtvis har de flesta inte stört våra medlemmar i nämnvärd grad. Men ett undantag bekräftar regeln.

I somras bytte vi nämligen ventiler, termostater och insatser till radiatorerna i samtliga lägenheter. Det visade sig tyvärr att logistiken inte var den bästa. Entreprenören var övertygad om att styrelsen hade nyckel till varje hus och att man kunde utföra arbetet när som helst på dagen. Då hände det att VVS-killarna var här tidig morgon och ringde på, med kort framförhållning - om någon alls.

Vi hoppas dock att ni glömmer de mest irriterande incidenterna och kan skratta åt dem. Glöm den unge mannen som fick en chock när frun i huset öppnade i negligé! Glöm de 10 extrakopparna kaffe när du väntade på hantverkaren som aldrig kom... Nu är arbetet sedan länge färdigt. Det blir snart en ny sommar och nästa gång vi byter termostater blir kanske om 25 år.

En efterlängtat uppfräschning av Samlingssalen blev utförd. Lokalen har fått nytt golv, målats om, fått ny belysning och nya bord. Lokalen blev klar för fest och kalas – och är mycket mera dansvänlig för vår jazzdansgrupp.

Både Västra och Östra Stationsgatan har fått omläggning av gatsten, ny kantsten runt planteringar och reparation av brunnar. Därmed hoppas vi att det inte skall bildas så många pölar i framtiden.

Grönområdet har också fått ett lyft. Gamla halvdöda träd har avlägsnats, oklippbara buskar har tagits bort och vi har fått nya, fina gräsytor. Därmed blir området lättare att sköta och förhoppningsvis finare och bättre anpassat för barn.

I september var det dags att fira vårt 30-årsjubileum med hopptorn, lekar, fest och god mat. Peter Allgoth fixade maten och baren. Gunnar höll i pengarna och Jelena med undertecknad såg till att det kom ut kallelser. Linda, Linus och Camilla gjorde sitt bästa för att hopptornet skulle hålla ihop under regn och blåst. Men barnen gillade kombinationen hopptorn och vattenrutchbana.

På kvällen fick vi träffa våra goda grannar och äta gott. Vi riktar ett speciellt tack till Anna-Mi för ett mycket uppskattat föredrag om Husies historia, och till Oscar som hjälpte till med planeringen.

För allas vår trevnad har vi utökat parkeringsplatserna och skrivit avtal med Q-park. Nu kan alla ställa bilen på markerad plats med P-kort i fönstret. På så sätt slipper vi obehöriga bilar på vårt område.

Nu går vi in i 2016 med gott samvete och hoppas få ett lugnt år. Ha en fin vår och låt oss också hoppas på en skön och varm sommar.

Styrelsen Malmöhus 52

*Sirje Koop Palmqvist
Ordförande*

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 52 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

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 innehar tomträtten för fastigheten Åkersholm 1 i Malmö kommun och därpå uppförda radhusbyggnader med 101 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Västra Stationsgatan

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. med en årlig avgäld på 730 424 kr. Ny tomträttsavgäld fr o m 2016-01-01 är 869 212 kr.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
16	42	43

Dessutom tillkommer:

P-plats/Garage

101

Total tomtarea: 41 814 m²

Total bostadsarea: 9 607 m²

Årets taxeringsvärde 90 041 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 94 225 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget kollektivt av föreningen. Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och mellersta 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	Jour
Telia	Datakommunikation
Örestads Ståd & Fastighetsserv.	Fastighetsskötsel
HSB Malmö Ek För	Underhållsplan

7

Efter den senaste stämman 2015-04-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Sirje Koop Palmqvist	Ordförande	Stämman	2016
Linda Zaar	Vice ordförande	Stämman	2017
Jelena Radovic	Sekreterare	Stämman	2016
Gunnar Andersson	Ledamot	Stämman	2017
Linus Ros	Ledamot	Stämman	2016
Per Wolf	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Camilla Cavinger		Stämman	2017
Peter Allgoth		Stämman	2016
Stefan Olsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Leif Nilsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2016

Valberedning

Gert Axelli	Valberedning	Stämman	2016
Yvonne Dahlström	Valberedning	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 480 tkr och planerat underhåll för 2 088 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 932 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Panncentral, Byte	2013	
Ventilation, fläktar	2013	
Fasadarbeten	2014	
Ventilation, filterbyte	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	81
Installationer, värme, filter m.m.	811
Huskropp utvändigt	268
Markytor, stensättning m.m.	928

4

Planerat underhåll	År	Kommentar
Socklar garage/förråd	2016	
Husgrunder, fotplåtar	2016	
Målning träpanel	2017	

Föreningens likviditet har under året förändrats från 165% till 144%.

I resultatet ingår avskrivningar med 723 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 245 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

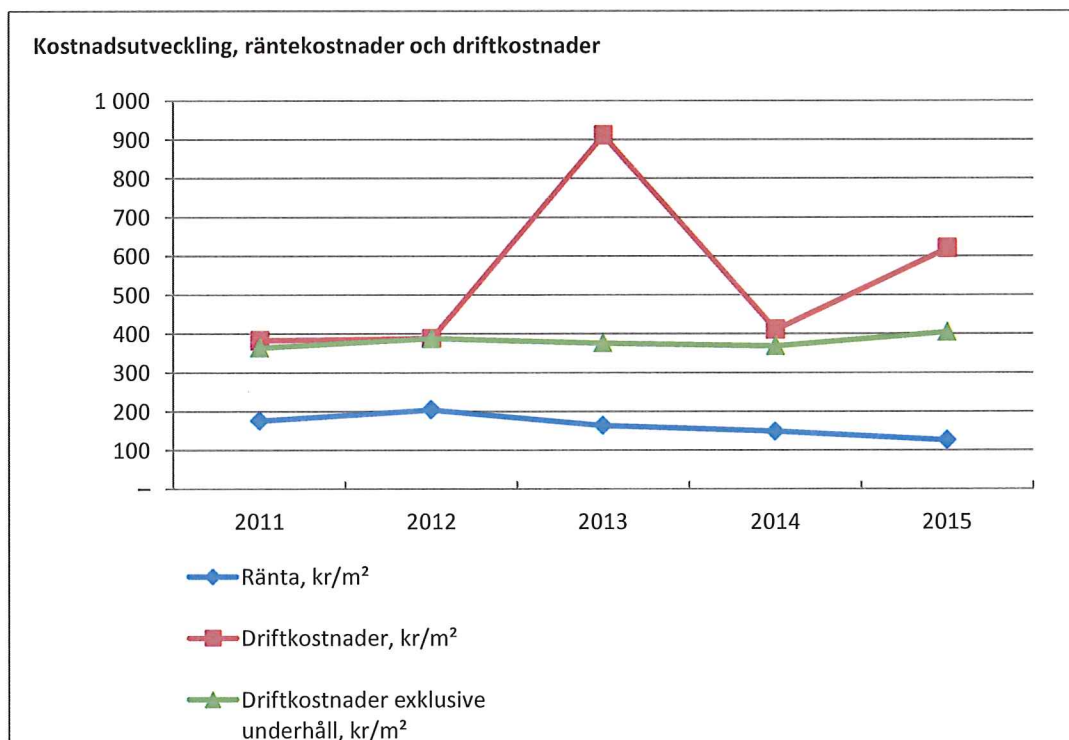
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 034	6 831	6 628	6 564	6 502
Resultat efter finansiella poster	- 478	1 169	- 3 737	1 097	1 369
Årets resultat	- 478	1 169	- 3 737	1 097	1 369
Resultat före avskrivningar	245	1 892	- 3 124	1 706	1 972
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 687	693	- 4 374	500	749
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	96	125	130	126	127
Balansomslutning	52 574	53 998	53 625	58 148	57 626
Kassaflöde, indirekt metod	-859	1 144	- 3 989	1 134	1 415
Soliditet	6%	6%	4%	10%	9%
Likviditet	144%	165%	104%	275%	338%
Avgifts- och hyresbortfall	-	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	732	711	690	681	675
Bränsletillägg, kr/m ²	116	116	116	116	116
Driftkostnader, kr/m ²	619	410	911	387	382
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	404	368	375	387	364
Ränta, kr/m ²	125	147	163	204	175
Underhållsfond, kr/m ²	- 37	83	-	373	251
Lån, kr/m ²	5 025	5 127	5 169	5 214	5 324

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 + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	469 248
Årets resultat före fondförändring	-478 379
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-931 591
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 088 175</u>
Summa överskott	1 147 453

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 147 453

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 033 517	6 831 274
Övriga rörelseintäkter	2	1 133 503	1 134 853
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 167 020	7 966 127
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 998 950	-3 967 067
Övriga externa kostnader	4	- 599 647	- 577 578
Personalkostnader	5	- 117 230	- 116 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 723 016	- 723 016
Summa rörelsekostnader		-7 438 843	-5 384 387
Rörelseresultat		728 177	2 581 740
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	2 530	2 530
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 915	13 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 213 001	-1 428 523
Summa finansiella poster		-1 206 556	-1 412 555
Resultat efter finansiella poster		- 478 379	1 169 185
Årets resultat	18	- 478 379	1 169 185

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	50 283 794	51 003 022
Inventarier, verktyg och installationer	11	26 511	30 299
Summa materiella anläggningstillgångar		50 310 305	51 033 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		50 337 805	51 060 821
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	- 32	- 50
Skattefordringar		73 336	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	550 709	466 085
Summa kortfristiga fordringar		624 013	466 035
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	800 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	812 036	1 471 436
Summa kassa och bank		812 036	1 471 436
Summa omsättningstillgångar		2 236 049	2 937 471
SUMMA TILLGÅNGAR		52 573 854	53 998 292

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 215 977	2 215 977
Fond för yttre underhåll		- 362 584	794 000
Summa bundet eget kapital		<u>1 853 393</u>	<u>3 009 977</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 625 832	- 699 937
Årets resultat		- 478 379	1 169 185
Summa fritt eget kapital		<u>1 147 453</u>	<u>469 248</u>
Summa eget kapital		<u>3 000 846</u>	<u>3 479 225</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	<u>48 023 030</u>	<u>48 677 256</u>
Summa långfristiga skulder		<u>48 023 030</u>	<u>48 677 256</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	18	656 139	658 052
Leverantörsskulder	19 29	842	123 723
Skatteskulder	20	-	22 137
Övriga skulder	21	-	184 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>892 997</u>	<u>853 849</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 549 978</u>	<u>1 841 811</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 573 854</u>	<u>53 998 292</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		56 390 000	56 390 000
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 2015 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 47 236 008 kr.

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 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.

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	120	2105
Standardförbättringar	Linjär	10	2017
Markanläggningar	Linjär	10	2022
Inventarier	Linjär	5	Slutavskriven

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 033 517	6 830 674
Hyror, p-platser	–	600
	<u>7 033 517</u>	<u>6 831 274</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 113 964	1 114 308
Övriga lokalintäkter	11 450	13 450
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3 336	349
Inkassoinkäkter	–	360
Övriga rörelseintäkter	4 753	6 386
	<u>1 133 503</u>	<u>1 134 853</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	479 875	224 460
Underhåll	2 088 175	405 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	675 308	706 688
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	730 424	730 424
Försäkringspremier	77 966	64 969
Fastighetsskötsel	66 870	298 236
Trädgårdsskötsel	397 961	77 850
Återbäring från Riksbyggen	- 7 700	- 6 500
Städning gemensamma utrymmen	–	7 500
Obligatoriska besiktningar	50 439	19 997
Snö- och halkbekämpning	15 700	64 417
Förbrukningsmateriel	75 806	32 658
Vatten	275 503	271 449
El	39 737	39 859
Uppvärmning	1 009 744	1 002 207
Sophantering och återvinning	23 142	27 853
	<u>5 998 950</u>	<u>3 967 067</u>

U

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	8 188	8 074
Förvaltningsarvode	158 958	154 412
Resekostnader	558	–
IT-kostnader	387 452	387 989
Juridiska kostnader	–	450
Arvode, yrkesrevisorer	13 013	10 563
Möteskostnader	12 434	4 817
Övriga förvaltningskostnader	2 900	900
Representation	4 166	4 550
Kontorsmateriel	6 014	1 177
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	–
Medlems- och föreningsavgifter	4 242	4 242
Köpta tjänster	1 380	–
Bankkostnader	340	405
	<u>599 647</u>	<u>577 578</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	88 800	88 800
Arvode till valberedningen	2 500	2 500
Arvode vicevärd	5 000	–
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	–	1 450
Summa	<u>99 300</u>	<u>95 750</u>
Sociala kostnader	17 930	20 976

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	555 061	555 061
Standardförbättringar	164 167	164 167
Installationer	3 788	3 788
	<u>723 016</u>	<u>723 016</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 530	2 530
	<u>2 530</u>	<u>2 530</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	492
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 686	12 736
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	55
Övriga ränteintäkter	229	155
	<u>3 915</u>	<u>13 438</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 211 608	1 428 057
Övriga räntekostnader	1 393	466
	<u>1 213 001</u>	<u>1 428 523</u>

D

CK

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	58 602 763	58 602 763
Standardförbättringar	1 827 809	1 827 809
	<u>60 430 571</u>	<u>60 430 571</u>
Årets anskaffningar	-	-
Summa anskaffningsvärden	<u>60 430 571</u>	<u>60 430 571</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 092 246	-7 537 185
Standardförbättringar	-1 335 303	-1 171 136
	<u>-9 427 549</u>	<u>-8 708 321</u>
Årets avskrivning byggnader	- 555 061	- 555 061
Årets avskrivning standardförbättringar	- 164 167	- 164 167
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 146 777</u>	<u>-9 427 549</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-	-
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>50 283 794</u>	<u>51 003 022</u>
Varav		
Byggnader	49 955 455	50 510 516
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>90 041 000</u>	<u>94 225 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>90 041 000</u>	<u>94 225 000</u>
varav byggnader	<u>51 000 000</u>	<u>49 650 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	114 969	114 969
Installationer på egen fastighet	98 475	98 475
	<u>213 444</u>	<u>213 444</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>213 444</u>	<u>213 444</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 114 969	- 114 969
Installationer	- 68 176	- 64 388
	<u>- 183 145</u>	<u>- 179 357</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar		
Installationer	- 3 788	- 3 788
	<u>- 3 788</u>	<u>- 3 788</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 186 933</u>	<u>- 183 145</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>26 511</u>	<u>30 299</u>
Varav		
Installationer	26 511	30 299

2

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	27 500	27 500
	<u>27 500</u>	<u>27 500</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 32	- 50
	<u>- 32</u>	<u>- 50</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	94	458
Förutbetalda försäkringspremier	81 875	68 221
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 134	32 194
Förutbetald tomträttsavgäld	434 606	365 212
	<u>550 709</u>	<u>466 085</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	1 000 000
	<u>800 000</u>	<u>1 000 000</u>

	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	800 000	0,25	2016-03-15	<u>800 000</u>	<u>1 000 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	7 445	7 853
Förvaltningskonto i Swedbank	804 592	1 463 583
	<u>812 036</u>	<u>1 471 436</u>

7

LT

2015-12-31 2014-12-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 215 977	794 000	- 699 937	1 169 185
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 169 185	-1 169 185
Reservering underhållsfond		931 591	- 931 591	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 088 175	2 088 175	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–			
Överföring från uppskrivningsfonden				–
Årets resultat				- 478 379
Vid årets slut	2 215 977	- 362 584	1 625 832	- 478 379

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		48 679 169	49 256 881
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 656 139	- 658 052
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		48 023 030	48 677 256

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,74%	2016-03-30		13 923 833	75 000	13 848 833
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,90%	2015-11-28	12 607 101		190 400	12 416 701
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,50%	2015-10-26	14 154 572		230 739	
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,09%	2017-10-25	11 220 000		80 000	11 140 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,25%	2016-06-27	11 353 635		80 000	11 273 635
			49 335 308	13 923 833	656 139	48 679 169

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 656 139 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 624 556 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 45 398 474 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 29 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	842	123 723
	842	123 723

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	–	22 137
	–	22 137

Not 21 Övriga skulder

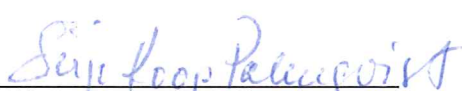

Avräkning lån	–	184 050
	–	184 050


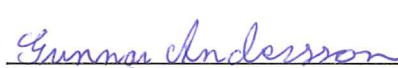
2015-12-31 2014-12-31

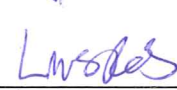

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	1 728	1 728
Upplupna räntekostnader	91 892	101 775
Upplupna elkostnader	4 039	4 159
Upplupna värmekostnader	99 899	128 916
Upplupna kostnader för renhållning	1 139	–
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	7 500	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 714	40 503
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	650 086	560 268
	<u>892 997</u>	<u>853 849</u>

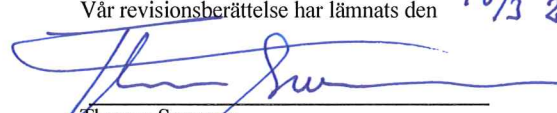
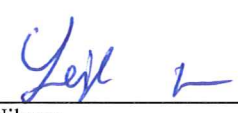
Malmö 2016-02-15

 
Sirje Koop Palmqvist, Ordförande Linda Zaar

 
Jelena Radovic Gunnar Andersson

 
Linus Ros Per Wolf, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2016

 
Thomas Swenson Leif Nilsson
Auktoriserad revisor Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 52 org.nr 716407-1628

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 52 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 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 31 december 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 förvaltning för RBF Malmöhus 52 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

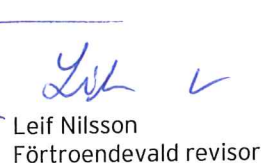
Uttalanden

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

Malmö den 18/3 2016

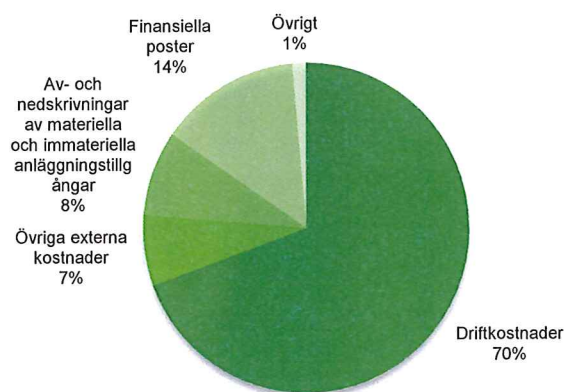
Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Leif Nilsson
Förtroendevald revisor

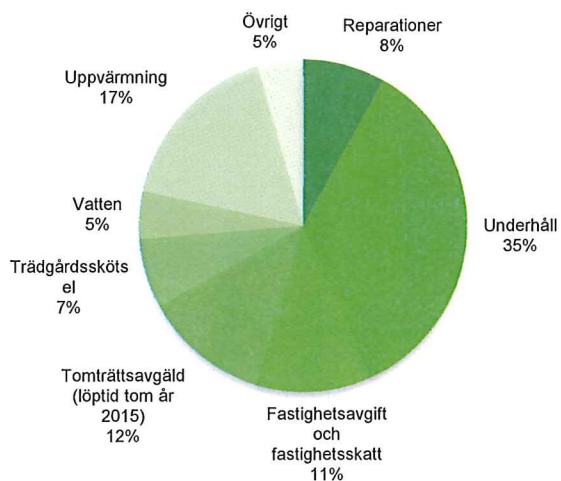
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	5 998 950	3 967 067
Övriga externa kostnader	599 647	577 578
Personalkostnader	117 230	116 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	723 016	723 016
Finansiella poster	1 206 556	1 412 555
Summa kostnader	8 645 406	6 796 942



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	479 875	224 460
Underhåll	2 088 175	405 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	675 308	706 688
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	730 424	730 424
Försäkringspremier	77 966	64 969
Fastighetskötsel	66 870	298 236
Trädgårdsskötsel	397 961	77 850
Återbäring från Riksbyggen	- 7 700	- 6 500
Städning gemensamma utrymmen	0	7 500
Obligatoriska besiktningar	50 439	19 997
Snö- och halkbekämpning	15 700	64 417
Förbrukningsmateriel	75 806	32 658
Vatten	275 503	271 449
El	39 737	39 859
Uppvärmning	1 009 744	1 002 207
Sophantering och återvinning	23 142	27 853
Summa driftkostnader	5 998 950	3 967 067



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	9607	9607
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	50	23
Underhåll	217	42
Fastighetsavgift och fastighetskatt	70	74
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	76	76
Försäkringspremier	8	7
Fastighetskötsel	7	31
Trädgårdsskötsel	41	8
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	0	1
Obligatoriska besiktningar	5	2
Snö- och halkbekämpning	2	7
Förbrukningsmateriel	8	3
Vatten	29	28
El	4	4
Uppvärmning	105	104
Sophantering och återvinning	2	3
Summa driftkostnader	624	413

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-478 379	1 169 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	5	
	723 016	723 016
	244 637	1 892 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	244 637	1 892 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-157 978	-513 399
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-289 920	501 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-203 261	1 879 996
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-656 139	-736 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-656 139	-736 479
Årets kassaflöde	-859 400	1 143 517
Likvida medel vid årets början	2 471 436	1 327 919
Likvida medel vid årets slut	1 612 036	2 471 436
(se Not 16 och Not 17)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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.

vårdeminskning 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.

Vårdeminskning 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 52

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MALMÖHUS 52 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