

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Malmöhus 52  
Org nr: 716407-1628





## **RBF Malmöhus 52**

### **Verksamhetsberättelse 2021**

Under år 2021 fortsatte pandemin med covid-19. För vår förenings del påverkade pandemin oss så till vida att inga evenemang anordnades under våren. Under sommaren och hösten var situationen på pandemifronten lite lugnare och vi anordnade en loppis i september och sedvanligt adventskaffe. Under senare delen av året kunde vi även hyra ut föreningslokalen.

Pandemin gjorde att vår årsstämma i april hölls via poströstning, precis som under 2020. Detta skedde enligt Riksbyggens regler och dokument och fungerade utmärkt. Vi hade även en extra stämma i föreningslokalen i november angående ändringar i stadgarna.

Det stora arbetet under året har varit fortsättningen på takrenoveringen. LLBYGG AB har fortsatt skött arbetet som har flutit på utan större problem. Vi har haft samma avtal som tidigare med en oberoende besiktningsman som har kontrollerat varje huskropp varefter arbetet har varit klart. Följande sju huskroppar har fått nya tak under året: Västra 23-25, Västra 2-12, Västra 14-20, Västra 22-30, Västra 32-36, Västra 38-46, Västra 48-58. Samtliga fakturor är betalda och vår ekonomi är fortfarande god. Arbetet med taken fortsätter med de återstående två huskropparna Västra 37-47 och Västra 49-55 och avslutas under våren 2022.

Vi har tecknat ett tvåårigt avtal (2021-04-01 till 2023-03-31) med LLBYGG AB för skötsel av vår trädgård.

Årets styrelse undergick inga förändringar. Kerstin Rydén fortsatte som ordförande. Linda Zaar skötte sekretariatet och uthyrningen av lokalen. Gunnar Andersson höll reda på pannrummet och uteområdet. Per Wolf från Riksbyggen skötte vår ekonomi tillsammans med Gunnar med benäget bistånd av Elisabeta Hunyadi. Betim Kuqi hade hand om brandskydd och färg. Suppleanterna Oscar Schöön och Andreas Rydén har bland annat skött studieorganisation och it-support. Jelena Ristic har varit revisor.

Nyval och omval till styrelsen sker under stämman under våren 2022. Vi som har ingått i styrelsen 2021 önskar nya och gamla styrelsemedlemmar lycka till och hoppas på fortsatt gott samarbete. Vi hoppas också att alla medlemmar, gamla såväl som nya, ska fortsätta att trivas i vår förening.

Kerstin Rydén  
Styrelseordförande för RBF Malmöhus 52

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 52 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-16.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år bl a pga högre kostnader för driften.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 87 % till 25 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 559 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 600 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 869 212 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	42
4 rum och kök	43

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	101

u R

Total tomtarea	41 814 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 607 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	90 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 041 000 kr

Riksbyggen 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 avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Datakommunikation	Telia
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen/Lind & Lindvall Bygg
Underhållsplan	Riksbyggen
Gaspannor	Vaillant

#### 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 161 tkr och planerat underhåll för 5 728 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 visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 2 748 tkr per år, de närmaste 30 åren. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

u  
R

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Panncentral	2013
Fasadarbeten	2014
Markytor, stensättning	2015-2016
Installationer värme	2015-2016
Husropp utvändigt	2015-2018
Takbyte	2019-2020

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	273 091
Husropp utvändigt	5 454 600

Ventilationsfilterbyte, underhåll pannor div. husropp utvändigt.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Luftbehandlingssystem	2022	Filter ventilation (årligen)
Underhåll	2021-2022	Takomläggning

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

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Rydén	Ordförande	2022
Gunnar Andersson	Ledamot	2023
Linda Zaar	Sekreterare/Vice ordf.	2023
Elisabeta Hunyadi	Ledamot	2022
Betim Kuqi	Ledamot	2022
Per Wolf	Ledamot Riksbyggen	

**Styrelsesuppleanter**

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Rydén	Suppleant	2022
Oscar Schön	Suppleant	2023

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2022
Jelena Ristic	revisor	2022

**Valberedning**

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gert Axelli	2022
Yvonne Dahlström	2022

*JK*

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takbytet fortsatte under året och färdigställs under 2022.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m<sup>2</sup>/år.

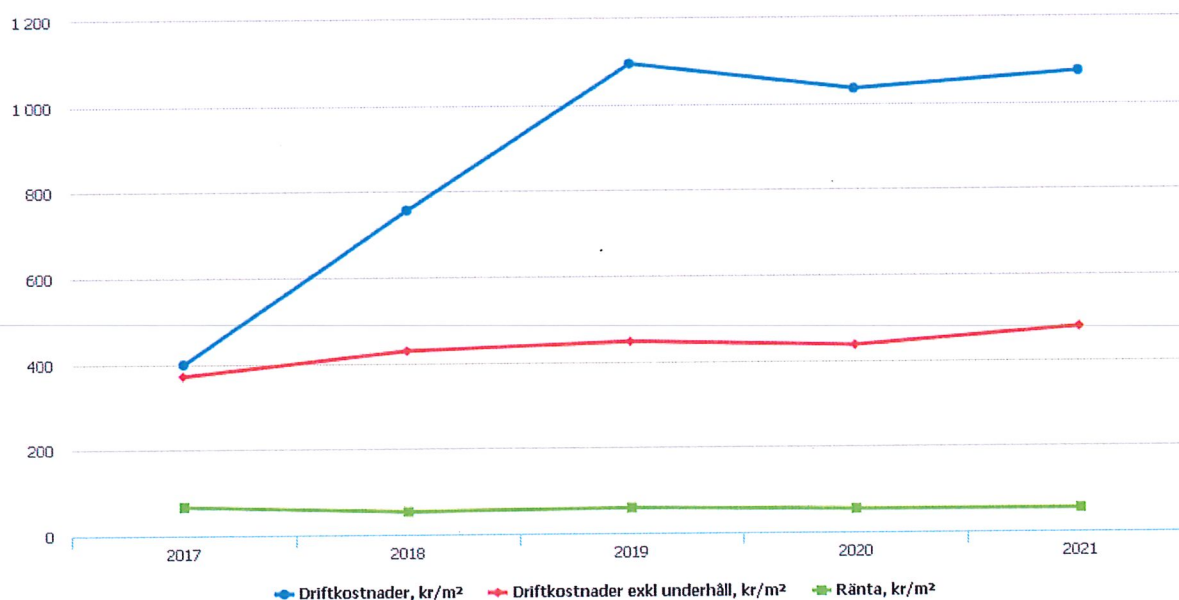
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 714	8 714	8 510	8 296	8 295
Resultat efter finansiella poster	-3 159	-3 051	-3 927	-705	2 309
Årets resultat	-3 159	-3 051	-3 927	-705	2 309
Resultat exklusive avskrivningar	-2 600	-2 493	-3 368	-146	3 032
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-5 348	-5 523	-6 477	-2 723	1 852
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	286	315	324	268	122
Balansomslutning	50 200	49 092	49 993	54 177	55 587
Kassaflöde, indirekt metod	1 780	-363	-3 521	-998	2 374
Soliditet %	-8	-1	5	12	13
Likviditet %	25	87	95	319	360
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	785	785	769	747	747
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	122	122	116	116	116
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 074	1 035	1 095	756	399
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	477	436	447	428	371
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	54	54	59	53	66
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	-3	56
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 485	5 036	4 792	4 861	4 890



**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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 215 977	0	0	0	209 265	-3 051 441
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 051 441	3 051 441
Reservering underhållsfond				2 748 000	-2 748 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 748 000	2 748 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-3 159 232
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 215 977</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 842 176</b>	<b>-3 159 232</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 842 176
Årets resultat	-3 159 232
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 748 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 748 000
<b>Summa</b>	<b>-6 001 407</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 6 001 407**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 713 788	8 713 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 061	40 543
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 754 849</b>	<b>8 754 331</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 314 026	-9 942 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 734	-636 592
Personalkostnader	Not 6	-149 395	-148 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-558 826	-558 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 407 980</b>	<b>-11 286 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 653 131</b>	<b>-2 531 906</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 544	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	82	189
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-520 727	-519 724
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-506 101</b>	<b>-519 535</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 159 232</b>	<b>-3 051 441</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 159 232</b>	<b>-3 051 441</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	46 625 158	47 180 196
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 785	7 572
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 628 943</b>	<b>47 187 768</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	151 500	151 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 500</b>	<b>151 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 780 443</b>	<b>47 339 268</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	2 688
Övriga fordringar	Not 15	115 618	149 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	652 383	728 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>768 001</b>	<b>880 651</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 651 578	871 613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 651 578</b>	<b>871 613</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 419 580</b>	<b>1 752 264</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>50 200 022</b>	<b>49 091 532</b>

u R

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 215 977	2 215 977	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 215 977</b>	<b>2 215 977</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 842 176	209 265	
Årets resultat	-3 159 232	-3 051 441	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 001 407</b>	<b>-2 842 176</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-3 785 430</b>	<b>-626 199</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 262 536	34 156 769
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 262 536</b>	<b>34 156 769</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder i form av amorteringar samt omförhandlingar till kreditinstitut	Not 18	12 434 233	14 225 400
Leverantörsskulder	Not 19	268 047	413 511
Skatteskulder		70 376	72 954
Övriga skulder	Not 20	3 930	-43 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	946 331	892 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 722 917</b>	<b>15 560 962</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>50 200 022</b>	<b>49 091 532</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 159 232	-3 051 441
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	558 826	558 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 600 406</b>	<b>-2 492 616</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	112 649	-20 123
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-46 878	-200 126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 534 635</b>	<b>-2 712 865</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	4 314 600	2 349 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 314 600</b>	<b>2 349 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 779 965</b>	<b>-363 265</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>871 613</b>	<b>1 234 878</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 651 578</b>	<b>871 613</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

WR



# 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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2105
Standardförbättringar	Linjär	10	Slutavskriven
Markanläggningar	Linjär	10	2022
Inventarier	Linjär	5	Slutavskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 537 032	7 537 032
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder	1 169 556	1 169 556
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 713 788</b>	<b>8 713 788</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	14 060	20 773
Övriga ersättningar	33 704	30 357
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Övriga rörelseintäkter	-6 703	-11 304
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>41 061</b>	<b>40 543</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-5 727 692	-5 757 533
Reparationer	-160 861	-230 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-860 924	-820 881
Tomträttsavgäld	-869 212	-869 212
Försäkringspremier	-130 188	-113 702
Kabel- och digital-TV	-410 324	-412 979
Återbäring från Riksbyggen	5 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 203	-2 056
Serviceavtal	-57 742	-44 944
Obligatoriska besiktningar	0	-4 000
Snö- och halkbekämpning	-11 250	0
Förbrukningsinventarier	-72 397	-38 661
Vatten	-364 939	-370 740
Fastighetsel	-46 177	-46 577
Uppvärmning	-1 303 433	-1 173 996
Förvaltningsarvode drift	-301 584	-56 650
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 314 026</b>	<b>-9 942 411</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-276 936	-517 199
IT-kostnader	-1 734	-3 885
Arvode, yrkesrevisorer	-14 525	-13 163
Övriga förvaltningskostnader	-16 633	-6 106
Kreditupplysningar	-195	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 116	-39 194
Kontorsmateriel	-1 108	-1 925
Telefon och porto	0	-865
Medlems- och föreningsavgifter	-4 242	-4 693
Konsultarvoden	-37 939	-37 098
Bankkostnader	-4 855	-2 875
Övriga externa kostnader	-451	-8 690
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-385 734</b>	<b>-636 592</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-119 000	-118 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 950	-6 950
Sociala kostnader	-23 445	-23 209
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-149 395</b>	<b>-148 409</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-555 038	-555 038
Avskrivning Installationer	-3 788	-3 788
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-558 826</b>	<b>-558 826</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Andelsutdelning Intresseföreningen i Södra och Mellersta Skåne (ingen utdelning under 2020 pga pandemin)	14 544	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 544</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	82	82
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	107
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>82</b>	<b>189</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-520 607	-518 902
Övriga räntekostnader	-120	-72
Övriga finansiella kostnader	0	-750
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-520 727</b>	<b>-519 724</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	58 602 763	58 602 763
Tillkommande utgifter	1 991 976	1 827 809
	<b>60 594 739</b>	<b>60 430 572</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 594 739</b>	<b>60 430 572</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-11 422 566	-10 876 528
Tillkommande utgifter	-1 991 976	-1 818 810
	<b>-13 414 542</b>	<b>-12 695 338</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-555 038	-555 038
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	<b>-555 038</b>	<b>-555 038</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-13 969 580</b>	<b>-13 250 376</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>46 625 158</b>	<b>47 180 196</b>

**Varav**

Byggnader	46 625 158	47 180 196
Tillkommande utgifter	0	0

**Taxeringsvärden**

Småhus	90 041 000	90 041 000
--------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>90 041 000</b>	<b>90 041 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 041 000</i>	<i>39 041 000</i>

WR

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	114 969	114 969
Installationer på egen fastighet	98 475	98 475
	<b>213 444</b>	<b>213 444</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>213 444</b>	<b>213 444</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-114 969	-114 969
Installationer	-90 903	-87 113
	<b>-205 872</b>	<b>-202 082</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-3 787	-3 790
	<b>-3 787</b>	<b>-3 790</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	209 659	205 872
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>209 659</b>	<b>205 872</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 785</b>	<b>7 572</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	3 785	7 572

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	151 500	151 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>151 500</b>	<b>151 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	0	2 688
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>2 688</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	115 618	149 455
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>115 618</b>	<b>149 455</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	134 355	130 188
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 988	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 434	34 414
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	129 300
Förutbetald tomträtsavgäld	434 606	434 606
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>652 383</b>	<b>728 508</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	4 212	16 590
Bankmedel	79 345	65 703
Transaktionskonto	2 568 021	789 321
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 651 578</b>	<b>871 613</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	52 696 769	48 382 169
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 048 833	-13 625 000
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-385 400	-600 400
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 262 536</b>	<b>34 156 769</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,59%	2021-04-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,59%	2021-09-16	10 675 000,00	-10 625 000,00	50 000,00	0,00
SBAB	1,17%	2022-10-11	12 348 833,00	0,00	300 000,00	12 048 833,00
SWEDBANK	0,59%	2023-11-10	11 464 701,00	0,00	190 400,00	11 274 301,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	10 893 635,00	0,00	80 000,00	10 813 635,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-09-01	0,00	10 625 000,00	25 000,00	10 600 000,00
SWEDBANK	0,91%	2026-03-25	0,00	8 000 000,00	40 000,00	7 960 000,00
<b>Summa</b>			<b>48 382 169,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>685 400,00</b>	<b>52 696 769,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 685 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 741 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 520 936 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 12 048 833 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	264 874	283 870
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 173	129 641
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>268 047</b>	<b>413 511</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Lån under betalning	0	-43 194
Skuld sociala avgifter och skatter	3 930	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 930</b>	<b>-43 194</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 178	1 178
Upplupna räntekostnader	35 444	7 747
Upplupna driftskostnader	2 813	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 874
Upplupna elkostnader	7 543	1 558
Upplupna revisionsarvoden	17 750	16 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 410	149 021
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	714 194	692 309
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>946 331</b>	<b>892 291</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Fastighetsinteckningar

56 390 000

56 390 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Styrelsens underskrifter**

*Malmö 2022-03-15*

Ort och datum

*Kerstin Rydén*

Kerstin Rydén  
Ordförande

*Linda Zaar*

Linda Zaar

*Gunnar Andersson*

Gunnar Andersson

*Elisabeta Hunyadi*

Elisabeta Hunyadi

*Betim Kuqi*

Betim Kuqi

*Per Wolf*

Per Wolf, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den *25/3-2022*

*Sofie Arsköld*

Sofie Arsköld  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

*Jelena Ristic*

Jelena Ristic  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52, org.nr 716407-1628

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2021.

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 december 2021 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 52 för år 2021 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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.

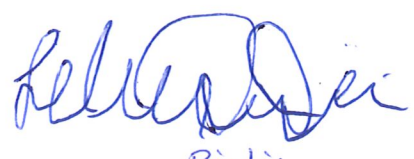
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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 25/3 2022

Ernst & Young AB

  
Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor

  
Jelena Radovic Ristic  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

## 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 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 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

