

# Årsredovisning

Riksbyggen Brf  
Tulpanen i Malmö  
Org nr: 746000-8266

2020-09-01 – 2021-08-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tulpanen i Malmö  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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 1954-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att föreningen haft högre reparation och underhållskostnader under verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 364% till 119%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 364% till 447%.

I resultatet ingår avskrivningar med 667 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 092 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 285 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Poppelgatan, Jägersrovägen och Gullregngatan i Malmö stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 982 474 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	16
2 rum och kök	163
3 rum och kök	96
4 rum och kök	10



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	12
Garage	75
P-platser	55
Total tomtarea	27 738 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	17 781 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	487 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	181 103 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	181 103 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,18 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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.

## 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 937 och planerat underhåll för 850. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 845 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den beräknade avsättningen för verksamheten har gjorts med hänsyn till K3-regelverket till 718 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Beskrivning	
Gångar vind och omputsning källare	177 tkr
Tvättstugeutrustning	89 tkr
Nödbelysning	66 tkr
Stamreovering	200 tkr
Passagesystem övernattningslägenhet	76 tkr
Fasader	242 tkr

Fram till extrastämman 2021-04-22 har styrelsen haft följande sammansättning.

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>
Ritva Augustin	Ordförande
Memet Gemal	Ledamot
Maryam Shewani	Ledamot
Nedko Chavdarov	Ledamot
Jonida Vishkurti	Ledamot
Hilmi Beyrouti	Ledamot Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Börje Ahlm	Suppleant
Isa Zhilivoda	Suppleant
Cecilie Hostgaard-Brene	Suppleant
Hanna Souresrafil	Suppleant Riksbyggen

Efter extrastämman 2021-04-22 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>
Per Häglerud	Ordförande	Avgått 2021-11-03
Nedko Chavdarov	Ledamot	Avgått 2021-11-03
Micky Altarac	Ledamot	2023
Selma Peci	Ledamot	2022
Vidir Thorisson	Ledamot	2022
Hilmi Beyrouti	Ledamot Riksbyggen	Avgått under året

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ali Zeaiter	Suppleant	2022
Isa Zhilivoda	Suppleant	2022
Marion Löfstedt	Suppleant	Avgått 2021-11-19
Hanna Souresrafil	Suppleant Riksbyggen	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2022
Dora Szabo	Förtroendevald revisor	Avgått under året

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Hansson	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ritva Augustin	2022
Per Nergiz Johansson	2022

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 341 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 342 personer.

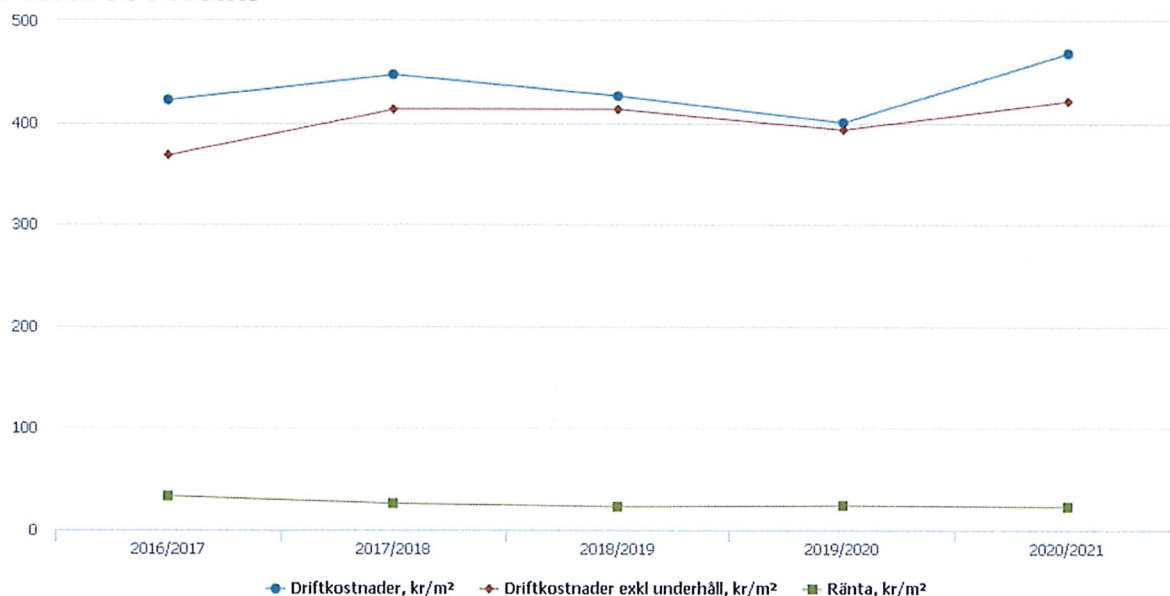
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 2%. Det har inte skett någon avgiftsförändring under verksamhetsåret.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 1 oktober 2021.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 663 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017
Nettoomsättning	14 565	14 631	14 364	13 751	13 440
Resultat efter finansiella poster	2 425	3 640	3 333	2 121	1 667
Årets resultat	2 425	3 640	3 333	2 121	1 667
Resultat exkl. avskrivningar	3 092	4 371	4 509	3 297	2 843
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	39	85	253	258	241
Balansomslutning	63 269	61 975	38 762	33 126	31 417
Kassaflöde, indirekt metod	2 452	-7 765	-34 237	-37 368	-38 918
Soliditet %	26	22	26	20	15
Likviditet % exkl. lån som omsätts kommande år	637	507	373	658	574
Likviditet % inkl. lån som omsätts kommande år	119	364	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	663	662	647	613	597
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	133	133	133	133	133
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	468	400	426	447	422
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	421	393	413	413	368
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	24	23	26	33
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	847	854	797	558	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 456	2 508	1 347	1 376	1 364

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	450 756	100 000	15 596 776	-6 032 692	3 639 749
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 639 749	-3 639 749
Reservering underhållsfond			718 000	-718 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-849 750	849 750	
Årets resultat					2 424 780
Vid årets slut	450 756	100 000	15 465 026	-2 261 193	2 424 780

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-2 392 943
Årets resultat	2 424 780
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-718 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	849 750
<b>Summa</b>	<b>163 587</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **163 587**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 565 166	14 630 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	316 651	214 799
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 881 817</b>	<b>14 845 689</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 547 023	-7 310 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 653 682	-2 524 314
Personalkostnader	Not 6	-201 542	-152 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-667 494	-731 497
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 069 740</b>	<b>-10 719 476</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 812 077</b>	<b>4 126 213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 680	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 830	17 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-416 807	-503 817
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-387 297</b>	<b>-486 465</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 424 780</b>	<b>3 639 749</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 424 780</b>	<b>3 639 749</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	14 800 815	15 468 308
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	34 170 213	34 170 213
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 971 028</b>	<b>49 638 522</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	142 500	142 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 500</b>	<b>142 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 113 528</b>	<b>49 781 022</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		44 555	14 111
Övriga fordringar	Not 14	45 850	57 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	749 436	1 259 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>839 841</b>	<b>1 330 466</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	13 315 578	10 863 487
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 315 578</b>	<b>10 863 487</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 155 418</b>	<b>12 193 953</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>63 268 946</b>	<b>61 974 974</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	550 756	550 756	
Fond för yttre underhåll	15 465 026	15 596 776	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 015 782</b>	<b>16 147 532</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 261 193	-6 032 692	
Årets resultat	2 424 780	3 639 749	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>163 587</b>	<b>-2 392 943</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 179 369</b>	<b>13 754 589</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 241 564	44 868 901
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 241 564</b>	<b>44 868 901</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 627 337	946 752
Leverantörsskulder		517 415	714 716
Skatteskulder		39 881	65 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 663 380	1 624 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 848 013</b>	<b>3 351 484</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>63 268 946</b>	<b>61 974 974</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 424 780	3 639 749
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	667 494	731 497
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 092 274</b>	<b>4 371 246</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	490 625	-539 579
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-184 056	-2 300 075
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 398 843</b>	<b>1 531 592</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	-31 170 213
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-946 752	21 872 916
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-946 752</b>	<b>21 872 916</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 452 091</b>	<b>-7 765 705</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>10 863 487</b>	<b>18 629 192</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>13 315 578</b>	<b>10 863 487</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.*

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivning till år
Byggnader - Ventilation	Linjär	2042
Byggnader - El	Linjär	2027
Byggnader - Tak	Linjär	2041
Byggnader - Styrenhet	Linjär	2033
Byggnad - Stomme	Linjär	2066
Byggnad - Fasad	Linjär	2025
Balkonger	Linjär	Färdigavskriven 2019
Miljöhus	Linjär	2025
Elcentraler	Linjär	2048
Vattenledningar inkommande kök	Linjär	2048
Ombyggnad övernattningsslägenhet	Linjär	Färdigavskriven 2020
Fastighetsbox	Linjär	2023
Tvättstugor	Linjär	2054
Inventarier	Linjär	Färdigavskrivet

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 787 876	11 768 606
Hyror, lokaler	172 280	220 301
Hyror, garage	112 619	112 620
Hyror, p-platser	165 866	186 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 160	-12 035
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 913	-8 424
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 854	-965
Rabatter	-8 200	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 363 712	2 363 712
Elavgifter	-60	-60
Debiterad fastighetsskatt	0	735
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 565 166</b>	<b>14 630 890</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga avgifter	4 800	0
Balkonginglasning	0	42 750
Övriga ersättningar	106 904	99 491
Fakturerade kostnader	2 160	18 285
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Erhållna skadestånd	52 456	3 440
Övriga rörelseintäkter	15 031	-1 020
Försäkringsersättningar	135 304	51 858
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>316 651</b>	<b>214 799</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-849 750	-134 325
Reparationer	-937 451	-591 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-436 845	-428 295
Tomträttsavgäld	-982 474	-982 474
Försäkringspremier	-227 000	-205 307
Kabel- och digital-TV	-381 512	-380 945
Återbäring från Riksbyggen	31 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 806	-15 463
Serviceavtal	-97 023	-120 881
Obligatoriska besiktningar	-164 856	-3 750
Bevakningskostnader	-9 963	0
Snö- och halkbekämpning	-109 009	-80 008
Statuskontroll	0	-2 744
Förbrukningsinventarier	-167 010	-225 741
Fordons- och maskinkostnader	-1 025	-964

Vatten	-821 541	-752 952
Fastighetsel	-421 565	-481 508
Uppvärmning	-2 222 949	-2 215 051
Sophantering och återvinning	-367 642	-332 184
Förvaltningsarvode drift	-357 000	-356 505
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 547 023</b>	<b>-7 310 737</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 356 681	-2 237 138
IT-kostnader	-37 607	-17 281
Arvode, yrkesrevisorer	-17 550	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-74 155	-47 640
Kreditupplysningar	-23 235	-42 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-68 856	-63 260
Representation	0	-6 327
Kontorsmateriel	-30 600	-21 858
Telefon och porto	-19 632	-8 307
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-33 401
Tidskrifter och facklitteratur	0	-159
Medlems- och föreningsavgifter	-11 970	-11 970
Bankkostnader	-3 072	-6 641
Övriga externa kostnader	-10 325	-10 758
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 653 682</b>	<b>-2 524 314</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-167 000	-126 500
Övriga ersättningar	0	-1 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-6 000
Sociala kostnader	-30 042	-18 827
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-201 542</b>	<b>-152 927</b>

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-598 406	-662 409
Avskrivning Markanläggningar	-69 088	-69 088
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-667 494</b>	<b>-731 497</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Utdelning av andelar Riksbyggens Intresseförening	13 680	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 680</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	15 220	15 711
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	610	1 641
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 830</b>	<b>17 353</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-416 687	-442 942
Övriga räntekostnader	-120	0
Övriga finansiella kostnader	0	-60 875
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-416 807</b>	<b>-503 817</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	43 813 444	43 813 444
Miljöhus	1 404 780	1 404 780
	<b>45 218 224</b>	<b>45 218 224</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>45 218 224</b>	<b>45 218 224</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-28 645 829	-27 983 419
Miljöhus	-1 104 088	-1 035 000
	<b>-29 749 917</b>	<b>-29 018 419</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-598 406	-662 409
Årets avskrivning Miljöhus	-69 088	-69 088
	<b>-667 494</b>	<b>-731 497</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-30 417 411**      **-29 749 916****Restvärde enligt plan vid årets slut****14 800 815**      **15 468 308**

## Varav

Byggnader	14 569 210	15 167 616
Miljöhus	231 605	300 692

## Taxeringsvärden

Bostäder	179 000 000	179 000 000
Lokaler	2 103 000	2 103 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>181 103 000</b>	<b>181 103 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>127 596 000</i>	<i>127 596 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 507 000</i>	<i>53 507 000</i>

## Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	34 170 213	34 170 213
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 170 213</b>	<b>34 170 213</b>

*Pågående byggnation består av fönsterbyte samt säkerhetsgrindar vilket beräknas vara klart nästa år.*

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-08-31	2020-08-31
285 garantikapital á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	142 500	142 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>142 500</b>	<b>142 500</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	45 850	57 229
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>45 850</b>	<b>57 229</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 152	10 135
Förutbetalda försäkringspremier	79 002	68 997
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 452	750 000
Förutbetald renhållning	7 307	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 806	31 717
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	669
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 225	70 117
Förutbetald tomträttsavgäld	327 491	327 491
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>749 436</b>	<b>1 259 126</b>

## Not 16 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel SBAB	5 182 089	5 135 009
Transaktionskonto	8 133 488	5 728 478
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 315 578</b>	<b>10 863 487</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	44 868 901	45 815 653
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-706 752	-946 752
Nästa års låneomsättningar	- 8 920 585	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 241 564</b>	<b>44 868 901</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,72%	2022-05-22	4 116 892,00	0,00	100 000,00	4 016 892,00
SWEDBANK	0,74%	2022-05-25	5 043 693,00	0,00	140 000,00	4 903 693,00
NORDEA	1,00%	2023-11-15	9 900 000,00	0,00	200 000,00	9 700 000,00
NORDEA	0,75%	2024-02-21	12 437 500,00	0,00	250 000,00	12 187 500,00
NORDEA	1,10%	2024-11-20	3 888 848,00	0,00	146 752,00	3 742 096,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-12-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-01-30	4 428 720,00	0,00	110 000,00	4 318 720,00
<b>Summa</b>			<b>45 815 653,00</b>	<b>0,00</b>	<b>946 752,00</b>	<b>44 868 901,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska lån för 8 920 585 kr villkorsändras och 706 752 kr amorteras varför totalt 9 627 337 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 35 241 561 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 40 131 141 kr.

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 619	24 193
Upplupna räntekostnader	82 239	94 041
Upplupna elkostnader	33 498	45 728
Upplupna vattenavgifter	129 950	133 441
Upplupna värmekostnader	55 637	33 698
Upplupna kostnader för renhållning	40 654	37 768
Upplupna revisionsarvoden	17 025	16 500
Upplupna styrelsearvoden	107 000	77 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 750	29 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 134 008	1 132 542
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 663 380</b>	<b>1 624 661</b>

## Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	46 817 000	46 817 000

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



## Styrelsens underskrifter

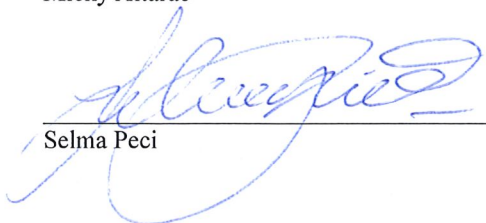
Malmö 2021-12-03



Micky Altarac



Vidir Thorisson



Selma Peci



Linus Cavander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-12-03



Ernst & Young  
Tanja Jörgensen  
Auktoriserad Revisor



Hans Hansson som ersättare för Dora Szabo  
Förtroendevald Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Tulpanen i Malmö, org.nr 746000-8266

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Tulpanen i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31

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 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtröendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 att 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 räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 bemyrkande 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 3 dec 2021  
Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor



Hans Hansson  
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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldtyngd 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.

---

# Riksbyggen Brf Tulpanen i Malmö

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen Brf  
Tulpanen i Malmö 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)



