

---

# Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Malmöhus nr 07  
Org nr: 746000-8126

2017-01-01 – 2017-12-31



## Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# 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 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Kassaflödesanalys .....	13
Noter .....	14

## Bilagor

Nyckeltal

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Malmöhus nr 07  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är 464 372 kr, medan föregående år var 1 786 643 kr. Det lägre resultat beror till stor del av ökade avskrivningskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhåll- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nypptagna lån i samband med föreningens stambyte och underhåll av fastighetsel.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 975 % till 117 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 641 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 106 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästhoven 8 i Malmö kommun. På fastigheten finns byggnader med 187 lägenheter och 28 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Jägersrogatan 8-18, Botildeborgsvägen 9-13 samt Poppelgatan 28 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-01-01 med en årlig avgäld på 484 792 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
33	124	28	2	187

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
28	8	14

Total tomtarea:	10 132 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	10 431 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	1 381 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 381 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	80 933 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 933 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,97 % 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 279 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader av föreningens komponenter. Enligt K3-regelverket skall föreningen upprätta komponentavskrivning av byggnadernas olika beståndsdelar. Exempel är tak, fasad, stammar, fönster, balkonger med mera. Dessa skall därefter bokföras som tillgångar och skrivs av varje år linjärt under deras ekonomiska livslängd. Underhållet av byggnadernas olika komponenter skall räknas som underhåll, detta kan exempelvis vara målning m.m. Till detta avsätter föreningen varje år enligt underhållsplanen ett belopp till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad de närmsta tio åren på 515,9 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 515,9 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden bestående av föreningens olika byggnaders komponenter. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2006
Värmeanläggning	2013
Markytor	2014
Huskropp utvändigt	2014
Gemensamma utrymmen	2014
Byte av tvättmaskiner	2016

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning
Stambyte
Badrumsrenoveringar
Fastighetsel

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Olsson	Ordförande	Stämman	2019
Mats Olsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Ramadan Jasari	Ledamot	Stämman	2018
Peter Lundqvist	Ledamot	Stämman	2019
Tom Fagerlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Hovberg	Stämman	2018
Carina Nilsson	Stämman	2018
Conny Andersson	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young AB	Auktoriserade revisorer	Stämman
Lisbeth Bergqvist	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Anette Pluskota	Stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2- till K3-regelverket, detta för att motverka att föreningen får ett negativt eget kapital. Bakgrunden är att föreningen har utfört stambyte, badrumsrenoveringar och underhåll av fastighetselen. Övergången till K3-regelverket påverkar resultaträkningen med ökade avskrivningskostnader på 1 277 561 kr vart år.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 218  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221.

29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter i föreningen bostadsrätter.

## Årsavgifter

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2018-04-01.

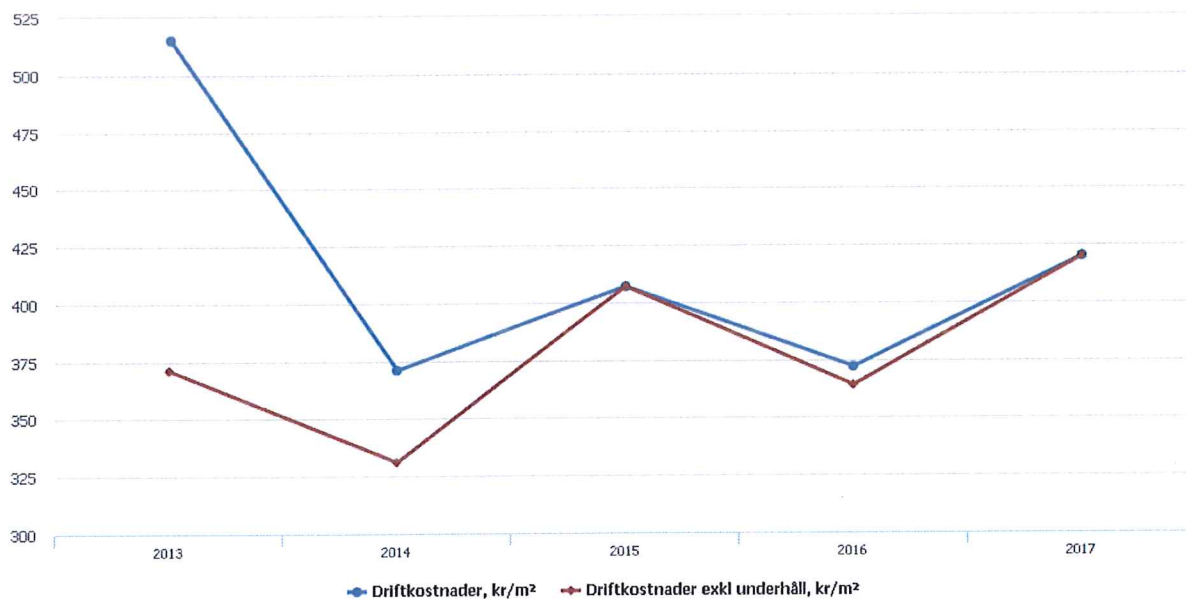
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Riksbyggens enkla miljöidéer

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats 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.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

7

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 216	7 923	7 515	7 102	7 054
Resultat efter finansiella poster	464	1 787	936	1 179	-831
Årets resultat	464	1 787	936	1 179	-831
Resultat exklusive avskrivningar	2 106	2 151	1 300	1 527	-491
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 590	-126	160	430	-1 662
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	49	193	97	93	99
Balansomslutning	76 081	56 234	13 810	12 990	11 873
Soliditet %	11	14	44	40	33
Likviditet %	117	975	265	215	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	596	568	531	491	481
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	128	128	128	128	128
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	420	372	407	371	515
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	420	364	407	331	371
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	777	643	458	362	308
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 706	3 689	519	519	536

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 303	5 000	0	7 593 352	-1 764 293	1 786 643
Disposition enl. årsstämmbeslut					1 786 643	-1 786 643
Reservering underhållsfond				515 900	-515 900	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						464 372
<b>Vid årets slut</b>	<b>245 303</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>8 109 252</b>	<b>-493 550</b>	<b>464 372</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	22 350
Årets resultat	464 372
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-515 900
<b>Summa</b>	<b>-29 178</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>- 29 178</b>
-----------------------------------	-----------------

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

↗

# Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	8 216 365		7 922 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 973		41 793
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>8 282 338</b>		<b>7 964 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	Not 4	-4 379 129		-4 394 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-556 935		-501 005
Personalkostnader	Not 6	-868 286		-809 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 641 470		-363 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 445 821</b>		<b>-6 069 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>836 517</b>		<b>1 895 748</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 806		25 806
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	37		2 528
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-397 988		-137 439
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 145</b>		<b>-109 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>464 372</b>		<b>1 786 643</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>464 372</b>		<b>1 786 643</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	65 999 989	8 499 474
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	188 010	210 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 187 999</b>	<b>8 709 567</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	280 500	280 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>280 500</b>	<b>280 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 468 499</b>	<b>8 990 067</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	88 325	63 219
Övriga fordringar	Not 15	326 857	593 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	639 459	34 115 402
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 054 641</b>	<b>34 771 694</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	8 557 561	12 472 175
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 557 561</b>	<b>12 472 175</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 612 203</b>	<b>47 243 869</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>76 080 702</b>	<b>56 233 936</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	250 303	250 303	
Fond för yttre underhåll	8 109 252	7 593 352	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 359 555</b>	<b>7 843 655</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-493 550	-1 764 293	
Årets resultat	464 372	1 786 643	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-29 178</b>	<b>22 350</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 330 377</b>	<b>7 866 005</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	58 588 326	43 091 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 588 326</b>	<b>43 091 826</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	936 000	480 674
Leverantörsskulder		459 093	3 392 600
Skatteskulder		-4 373	4 205
Övriga skulder	Not 19	190 082	174 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	7 581 197	1 223 699
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 161 999</b>	<b>5 276 105</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>76 080 702</b>	<b>56 233 936</b>

A

# Kassaflödesanalys

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	464 372	1 786 643
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 641 470	363 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 105 842</b>	<b>2 150 552</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 717 052	-31 339 600
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 430 568	3 199 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 253 462</b>	<b>-28 489 131</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	- 59 085 773	0
Investeringar i inventarier	- 34 130	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 59 119 903</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	15 951 826	37 437 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 951 826</b>	<b>37 437 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 3 914 615</b>	<b>8 948 369</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>12 472 175</b>	<b>3 523 806</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>8 557 560</b>	<b>12 472 175</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

# Noter

## **Not 1 Allmänna redovisningsprinciper**

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

### **Redovisning av Intäkter**

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

### **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.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### **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	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	120	2076
Stomkomponenter och innerväggar	Linjär	80	2036
Fasad	Linjär	45	2026
Fönster	Linjär	40	2027
Ventilation	Linjär	25	2027
Styr och övervakning	Linjär	15	2021
Värme	Linjär	50	2031
Utemiljö	Linjär	20	2030
Tak	Linjär	40	2045
Stammar	Linjär	50	2065
Restpost	Linjär	50	2066
Passagesystem	Linjär	10	2021
Utrymningslarm källare & vind	Linjär	5	2017
Miljöskåp	Linjär	10	2023
Våtrumdammsugare	Linjär	5	2018
Gräsklippningsfordon	Linjär	10	2024
Tvättmaskin	Linjär	20	2036

Mark är inte föremål för avskrivningar.

### Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

A

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 219 032	5 922 702
Hyror, lokaler	655 025	658 586
Hyror, garage	16 662	16 671
Hyror, p-platser	18 000	17 600
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-36 600	-36 508
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-524	-406
Bränsleavgifter, bostäder	1 335 314	1 334 877
Vattenavgifter	9 456	9 456
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 216 365</b>	<b>7 922 978</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Balkonginglasning	21 000	22 225
Övriga ersättningar	25 536	0
Fakturerade kostnader	3 840	6 430
Övriga sidointäkter	0	9 969
Öresutjämnings	129	-21
Övriga rörelseintäkter	15 468	3 190
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>65 973</b>	<b>41 793</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	-94 613
Reparationer	-278 737	-380 716
Fastighetsskatt	-267 530	-267 530
Tomträttsavgäld	-484 792	-484 792
Försäkringspremier	-105 228	-93 588
Kabel- och digital-TV	-519 283	-521 201
Återbäring från Riksbyggen	5 400	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 163	-381
Obligatoriska besiktningar	-2 339	-12 479
Bevakningskostnader	-27 516	-13 378
Snö- och halkbekämpning	0	-9 048
Statuskontroll	0	-14 400
Förbrukningsinventarier	-46 865	-54 858
Fordons- och maskinkostnader	-15 241	-10 592
Vatten	-391 027	-431 553
Fastighetsel	-389 614	-219 866
Uppvärmning	-1 391 316	-1 330 399
Sophantering och återvinning	-206 699	-163 777
Förvaltningsarvode drift	-257 180	-296 711
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 379 129</b>	<b>-4 394 582</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-420 975	-384 691
Arvode, yrkesrevisorer	-1 313	17 812
Övriga förvaltningskostnader	-12 671	-16 871
Kreditupplysningar	-3 562	-10 220
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 824	0
Representation	-13 846	0
Kontorsmateriel	-7 843	-14 239
Telefon och porto	-20 437	-18 517
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-42 495
Medlems- och föreningsavgifter	-14 454	-7 854
Bankkostnader	-1 450	-180
Övriga externa kostnader	-26 561	-23 749
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-556 935</b>	<b>-501 005</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-447 568	-389 623
Uttagskatt	-147 193	-137 775
Styrelsearvoden	-66 750	-66 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 367	-37 567
Pensionskostnader	-13 435	0
Övriga personalkostnader	-5 883	-5 663
Sociala kostnader	-153 090	-172 149
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-868 286</b>	<b>-809 528</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-84 182	-48 149
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 501 076	-261 255
Avskrivning Maskiner och inventarier	-56 212	-54 505
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 641 470</b>	<b>-363 909</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	25 806	25 806
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>25 806</b>	<b>25 806</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	625
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	559
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	0
Övriga ränteintäkter	10	1 344
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37</b>	<b>2 528</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-188 182	0
Övriga räntekostnader	-180 671	-137 439
Övriga finansiella kostnader	-29 135	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-397 988</b>	<b>-137 439</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 235 766	7 235 766
Tillkommande utgifter	16 219 621	16 219 621
	<b>23 455 387</b>	<b>23 455 387</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	59 085 773	0
	<b>59 085 773</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 541 160</b>	<b>23 455 387</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 356 300	-5 308 151
Tillkommande utgifter	-9 599 613	-9 338 358
	<b>- 14 955 913</b>	<b>- 14 646 509</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-84 182	-48 149
Årets avskrivning om/tillbyggnader	-1 239 821	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-261 255	-261 255
	<b>- 1 585 258</b>	<b>- 309 404</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 16 541 171</b>	<b>- 14 955 913</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>65 999 989</b>	<b>8 499 474</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	59 641 236	1 879 466
Tillkommande utgifter	6 358 753	6 620 008

A

**Not 12 Maskiner och inventarier**

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	574 252	574 252
	<b>574 252</b>	<b>574 252</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	34 130	0
	<b>34 130</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>608 382</b>	<b>574 252</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-364 160	-309 655
	<b>-364 160</b>	<b>-309 655</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-56 212	-54 505
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 420 372</b>	<b>- 364 160</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>188 010</b>	<b>210 092</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>280 500</b>	<b>280 500</b>

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

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	76 850	7 926
Kundfordringar	11 475	55 293
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>88 325</b>	<b>63 219</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	135 785	135 785
Skattekonto	191 072	22 985
Andra kortfristiga fordringar	0	434 303
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>326 857</b>	<b>593 073</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 490	105 228
Förutbetalda driftkostnader	4 074	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 875	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	106 908	105 336
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 717	33 662 442
Förutbetald tomträttsavgäld	242 396	242 396
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>639 459</b>	<b>34 115 402</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	16 672	14 812
Transaktionskonto	8 540 889	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	12 457 363
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 557 561</b>	<b>12 472 175</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

			2017-12-31	2016-12-31		
Inteckningslån			59 524 326	43 572 500		
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut			936 000	480 674		
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>			<b>58 588 326</b>	<b>43 091 826</b>		
Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,34 %		10 567 500,00	-10 567 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK			3 005 000,00	-2 967 500,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	2018-10-28	0,00	14 967 500,00	0,00	14 967 500,00
SWEDBANK	1,36%	2021-03-25	0,00	15 000 000,00	443 174,00	14 556 826,00
SWEDBANK	1,82%	2023-11-24	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>43 572 500,00</b>	<b>16 432 500,00</b>	<b>480 674,00</b>	<b>59 524 326,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 936 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 936 000 kr årligen.

## Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 647	1 647
Skuld för moms	154 071	156 890
Skuld sociala avgifter och skatter	6 606	12 670
Avräkning hyror och avgifter	6 120	3 720
Clearing	14 176	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>182 620</b>	<b>174 927</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	79 027	40 971
Upplupna sociala avgifter	46 114	46 118
Upplupna räntekostnader	82 457	50 472
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 401 390	86 845
Upplupna elkostnader	56 650	22 103
Upplupna värmekostnader	220 128	197 709
Upplupna kostnader för renhållning	261	127
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 433
Upplupna styrelsearvoden	69 368	83 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 395	20 067
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	602 368	664 328
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>7 588 659</b>	<b>1 223 699</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	59 980 000	43 597 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-06-18

Ort och datum



Bertil Olsson



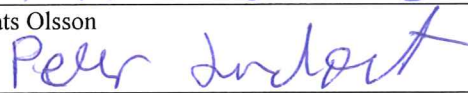
Ramadan Jasari



Tom Fagerlund

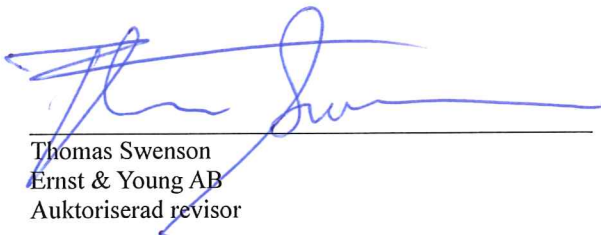


Mats Olsson



Peter Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-06-19



Thomas Swenson  
Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



Lisbeth Bergqvist  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Malmöhus nr 7, org.nr 746000-8126

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Malmöhus nr 7 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda 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 på fel.

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### **Den förtroende valda revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsförening Malmöhus nr 7 för år 2017 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 revisionsd i Sverige.

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 19 / 6 2018

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

Lisbeth Bergqvist  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **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 bostadsrättsföreningens 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 planliga 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

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

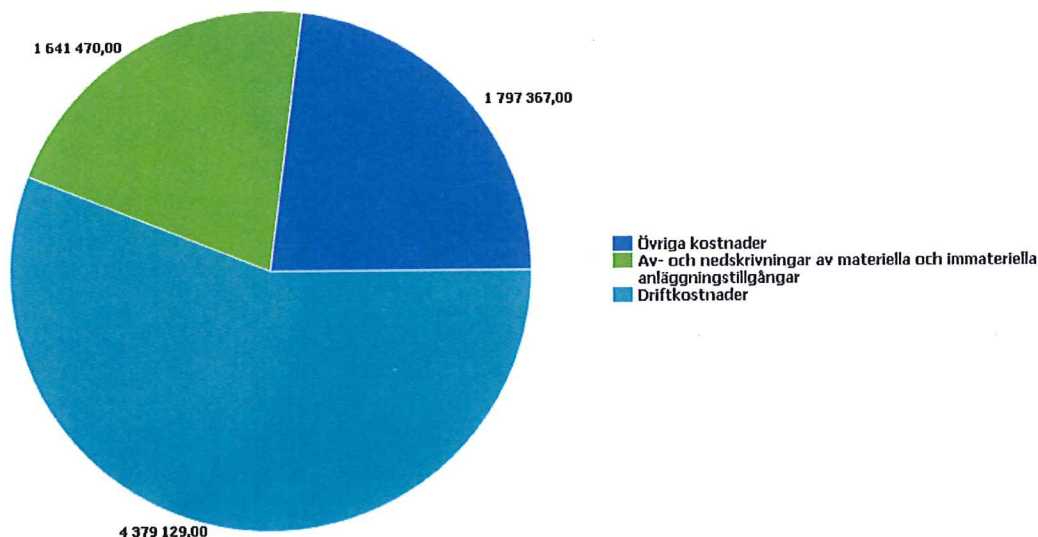
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

## Nyckeltal

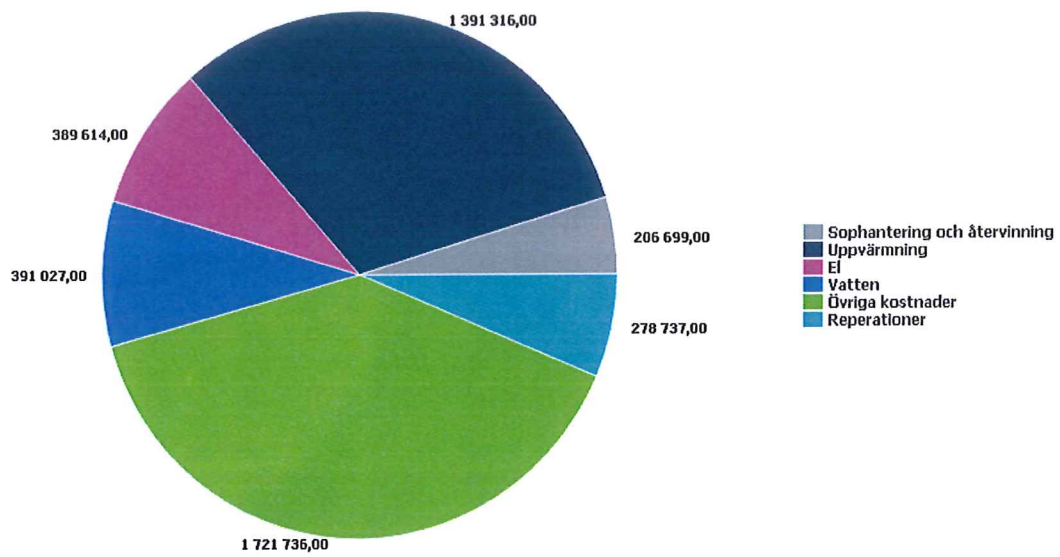
Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 379 129	4 394 582
Övriga externa kostnader	556 935	501 005
Personalkostnader	868 286	671 753
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 641 470	363 909
Övriga rörelsekostnader	0	137 775
Finansiella poster	372 145	109 105
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 817 966</b>	<b>6 178 128</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	16 925
Trädgårdsskötsel extra debiterat	29 375	29 313
Rabatt/återbäring från RB	-5 400	-5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	1 163	381
Inre skötsel/städ, grund	223 500	242 125
Inre skötsel/städ, extra	4 305	8 348
Obligatoriska besiktningkostnader	2 339	12 479
Statuskontroll	0	14 400
Bevakningskostnader	27 516	13 378
Snö- och halkbekämpning	0	9 048
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	494
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	88 307
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	12 188	46 261
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	37 501	22 435
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	124 007	81 922
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	12 416	12 498
Rep Installationer köpta tjänster Värme	85 650	12 422
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	5 305	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1 670	1 641
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	1 784
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	80 699
Övriga Reparationer	0	11 495
Vattenskador	0	20 758
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	94 613
Fastighetsel	389 614	219 866
Uppvärmning	1 391 316	1 330 399
Vatten	391 027	431 553
Sophämtning	206 699	163 777
Fastighetsförsäkring	105 228	93 588
Tomträttsavgälder	484 792	484 792
Kommunikation	519 283	521 201
Fastighetsskatt	267 530	267 530
Förbrukningsinventarier	5 365	0
Förbrukningsmaterial	40 116	54 858
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 384	0
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	5 518	0
Övriga kostnader för transportmedel	9 723	10 592
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 379 129</b>	<b>4 394 582</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
BOA (kvm)	10 431 kr/kvm	10 431 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bevakningskostnader	3	1
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	37	21
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	26	26
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	4	5
Inre skötsel/städ, extra	0	1
Inre skötsel/städ, grund	21	23
Kommunikation	50	50
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	4	2
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	8
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	1
Rep Installationer köpta tjänster Värme	8	1
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	12	8
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	8
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	1
Sophämtning	20	16
Statuskontroll	0	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Tomträttsavgälder	46	46
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	3
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	9
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	0
Uppvärmning	133	128
Vatten	37	41
Vattenskador	0	2
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	2
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	1	1
Övriga Reparationer	0	1
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>419,84</b>	<b>421,32</b>

---

# Riksbyggen bostadsrättsförening Malmöhus nr 07

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen bostadsrättsförening nr 07 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)

