



Riksbyggens Brf Malmöhus 22
Org nr 746000-9942
Årsredovisning
1/9 2010 - 31/8 2011

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 på 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Det gångna verksamhetsåret har tråkigt nog fortsatt med många och svåra sjukdomar i styrelsen och/eller i styrelseledamöters familjer. Detta har lett till att exempelvis Bulletinen inte kommit ut och att informationskanalen inte kommit igång.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. De ständiga kostnadsökningarna inte minst på fjärrvärme, el och vatten/avlopp/sophantering ger en del oro för framtiden liksom självfallet det senaste stora underhållet med vattenledningarna i höghusen. Detta skall dock leda till lägre kostnader för vattenläckor som vi t.ex. fick tre nya i Serenadgatan 30 veckan efter kontraktet var påskrivet.

Reklamationen av fasadbeklädnaden av höghusen löper vidare. Nya uppslag till orsaken till problemet har kommit via en oberoende expert.

Utemiljöprojektet har avslutats, det vi nu måste "leva med" är återplantering av plantor som förstörts av vintern, blivit kaninmat eller på annat sätt förstörts.

Fritidskommitténs fina verksamhet har fortsatt och många medlemmar utnyttjar denna positiva verksamhet. Styrelsen har påbörjat ett arbete för att utöka fritidsverksamheten och vi hoppas på en positiv reaktion från medlemmarna.

För det kommande verksamhetsåret är planerna att vi fortsätter koncentrera nyinvesteringar till energibesparande åtgärder, detta för att minska kostnadsbasen för kommande år så att vi genom att minska vår förbrukning kan möta kostnadsökningar hos våra leverantörer. Exempel på områden som är beställda och i skrivande stund helt eller delvis genomförda är renovering av garagen med byte av belysningen till rörelsestyrd LED-belysning. Motsvarande åtgärd för trapporna i låghusen skall utredas.

Almviksbulletinen fortsätter vi ge ut med 2 – 4 nummer per år, snabbare medlemsinformation skall fortsatt ges via direktmeddelanden eller anslag i trapphus/hissar. Vi skall också utnyttja möjligheten informationskanalen på TV-nätet, informationsmöte i styrelserummet m.m. Dessutom skall bredbandsavtalet förhandlas om, nytt avtal skall finnas fr.o.m. 1 jan 2012.

Styrelsen tackar för förtroendet som visats oss under året och vi hoppas att vårt arbete uppskattas av medlemmarna.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Malmöhus 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Anders Nilsson	Ordförande	Stämman	2013
Rolf Larsson	Vice ordförande/sekreterare	Stämman	2013
Camilla Carlbom	Vice sekreterare	Stämman	2012
Kirsten Scherman *	Ledamot	Stämman	2012
Karin Johansson	Ledamot	Stämman	2013
Anders Jildemyr **	Ledamot	Stämman	2012
Mats Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

* Efter verksamhetsårets slut har Kirsten Scherman avgått från styrelsen och Mikael Bengtsson har varit tjänstgörande suppleant.

** Under verksamhetsåret avgick Anders Jildemyr från styrelsen. Otto Walther har varit tjänstgörande suppleant.

Styrelsesuppleanter

Otto Walter	Stämman	2012
Mikael Bengtsson	Stämman	2012
Pia af Klinteberg	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ulf Adelstam	Stämman	2012
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Roland Löwegren	Stämman	2012
-----------------	---------	------

Valberedning

Britt-Louise Larsson (sammankallande)
Tina Blixt
Styrelsen

Fritidsledare

Otto Walter

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Almvik 1, Arian 1-3, Duetten 1, Högaholm 1, 3, 5 och Romansen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda 590 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastigheternas adress är Serenadgatan och Kvartertätgatan.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2012-12-31 med en årlig avgäld på 841 tkr. Det nya tomträttsavtalet börjar att gälla 2013-01-01 och den årliga avgälden blir 1 840 tkr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
64	128	308	90

Därtill kommer:

Garage	P-platser
288	486

Total tomtarea: 87 333 kvm
Total bostadsarea: 44 250 kvm

Årets taxeringsvärde 278 434 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 278 434 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Skåne.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 840 tkr och planerat underhåll för 1 161 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 604 tkr per år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 104 kr/m².
Avsättning för verksamhetsåret 2010/2011 sker med 57 kr/m² i enlighet med underhållsplanen.

Ombyggnation

Under verksamhetsåret har föreningen injusterat värmeanläggningen (EB-metoden) till en kostnad av 1 785 tkr.

Pågående ombyggnation

Föreningen har ett pågående projekt som avser utbyte av tappvattenstammar i föreningens höghus. Projektet startade i maj 2011 och beräknas pågå fram till maj 2012. Entreprenadkostnaden uppgår till 26 850 tkr, varav 7 749 tkr har fakturerats. Föreningen finansierar projektet med 3 750 tkr i egen likviditet, resterande 23 100 tkr finansieras genom nya lån, varav 10 000 tkr är lyft vid slutet av verksamhetsåret.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

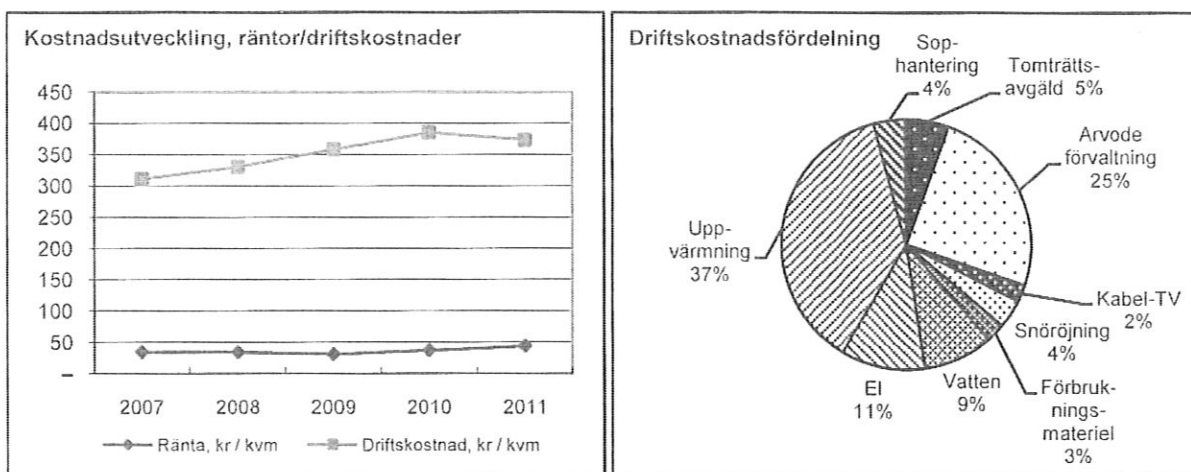
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 februari 2011. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	30 452	30 520	29 707	28 258	28 405
Årets resultat	3 868	153	1 147	57	- 5 176
Resultat efter fondförändringar	2 509	- 5 168	- 768	2 262	5 176
Balansomslutning	83 146	68 748	66 565	66 918	54 316
Soliditet %	21%	20%	21%	19%	23%
Likviditet %	203%	178%	98%	170%	218%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,51%	0,47%	0,44%	0,29%	2,10%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	540	539	519	507	507
Bränsletillägg, kr / kvm	120	120	114	108	108
Driftskostnad, kr / kvm	373	385	358	330	311
Ränta, kr / kvm	44	37	31	34	35
Underhållsfond, kr / kvm	335	305	184	141	10
Lån, kr / kvm	1 297	1 123	1 076	1 117	827

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2009 då avgifterna höjdes med 2,5% och värmeavgifterna höjdes med 2,3 kr/m². Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1,5%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 58 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 60 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Mark&Miljö Projekt AB	Trädgårdsskötsel
ComHem	KabelTV
SKT	Passagesystem, service
Envac	Sopsugsanläggning, service
Malmöhus Industrivakt	Bevakning parkeringsplatser
Inspecta	Hissar, besiktning
Hiss i Skåne	Hissar, service
G4S	Förebyggande brandskyddsarbete
Malmö stad	Belysning
Effekta	Nödljus
Örestads brandtjänst	Brandmaterial, service
Veab	Ventilation, service

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 216 592
Årets resultat före fondförändring	3 867 577
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 161 217
Summa över/underskott	<u>292 202</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	292 202

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

✍

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01 2010-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	25 142 332	25 094 629
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 129 390	- 117 471
Bränsleavgifter		5 325 665	5 319 110
Övriga förvaltningsintäkter	3	113 388	224 211
		<u>30 451 995</u>	<u>30 520 479</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 840 667	-6 216 355
Planerat underhåll	5	-1 161 217	-1 021 519
Fastighetsavgift/skatt		- 782 520	-1 017 930
Driftskostnader	6	-16 512 067	-17 069 127
Övriga kostnader	7	-1 067 497	-1 209 304
Personalkostnader	8	- 196 595	- 213 033
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 217 902	-2 044 764
		<u>-24 778 464</u>	<u>-28 792 032</u>
Rörelseresultat		5 673 530	1 728 447
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på andelar i RB:s Intresseförening		29 500	34 220
Ränteintäkter	10	95 322	23 046
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		798	4 767
Räntekostnader	11	-1 931 573	-1 637 329
		<u>-1 805 953</u>	<u>-1 575 296</u>
Resultat efter finansiella poster		3 867 577	153 151
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>3 867 577</u>	<u>153 151</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 520 000	-6 343 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		1 161 217	1 021 519
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>-1 358 783</u>	<u>-5 321 481</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		2 508 794	-5 168 330

↗

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	58 681 770	59 105 046
Maskiner och inventarier	13	0	9 626
Pågående byggnation och förskott	14	7 749 000	0
		<u>66 430 770</u>	<u>59 114 672</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	295 000	295 000
Summa anläggningstillgångar		<u>66 725 770</u>	<u>59 409 672</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		276 040	312 049
Kundfordringar		61 310	60 011
Övriga fordringar		0	59 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	795 382	734 405
		<u>1 132 732</u>	<u>1 165 819</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 000 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		4 000	4 000
Bankmedel		13 158	19 644
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		14 270 416	4 648 488
		<u>14 287 575</u>	<u>4 672 132</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>16 420 306</u>	<u>9 337 951</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>83 146 076</u>	<u>68 747 623</u>

†

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 495 874	2 495 874
Upplåtelseavgifter		58 000	58 000
Underhållsfond		14 836 380	13 477 597
		<u>17 390 254</u>	<u>16 031 471</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 216 592	2 951 739
Årets resultat		3 867 577	153 151
Avsättning till underhållsfond		-2 520 000	-6 343 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 161 217	1 021 519
		<u>292 202</u>	<u>-2 216 592</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>17 682 457</i>	<i>13 814 880</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	57 374 088	49 677 699
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 101 048	775 105
Skatteskulder		25 824	135 549
Medlemmarnas reparationsfond		1 063 934	1 000 697
Övriga skulder, kortfristiga	20	579 772	365 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 318 953	2 978 594
		<u>8 089 531</u>	<u>5 255 044</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>65 463 619</i>	<i>54 932 743</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>83 146 076</u>	<u>68 747 623</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		71 334 600	71 334 600
Varav eget förvar		986 000	986 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 40 689 786 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjutna skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.



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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	40 år
Standardförbättringar; Fibernät, 2008	22 år
Standardförbättringar; Postboxar, Entréer, 2008	30 år
Standardförbättringar; Utemiljö, markarbeten mm, 2009	40 år
Standardförbättringar; Passage, 2009	30 år
Standardförbättringar; Överbyggnad trappor garage, 2009	20 år
Standardförbättringar; Anslutningsavgift intern informationskanal, 2010	10 år
Standardförbättringar; EB-metoden, 2011	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-08-31 2010-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	23 900 831	23 861 068
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 132 200	- 132 200
Hyror, lokaler, antennplatser	349 475	339 129
Hyror, garage och cykelgarage	727 932	729 975
Hyror, p-platser	296 295	296 657
	<hr/>	<hr/>
	25 142 332	25 094 629

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 61 711	- 51 853
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och cykelgarage	- 23 265	- 23 225
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 44 415	- 42 393
	<hr/>	<hr/>
	- 129 390	- 117 471

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga avgifter	58 237	69 164
Återvunna fordringar	119	2 089
P-automat vid p-platser	55 032	66 609
Försäkringsersättningar	0	86 349
	<hr/>	<hr/>
	113 388	224 211

↙

2011-08-31 2010-08-31

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	21 399	28 301
Vattenskador	743 997	122 423
Tvättstugor	144 971	102 779
Gemensamma utrymmen	0	71 754
Vatten/Avlopp	285 702	27 878
Värme	101 849	49 068
Ventilation	195 344	45 009
Elinstallationer	302 369	161 316
Tele/TV/Porttelefon	29 102	1 853
Hissar	115 208	386 155
Låssystem och övriga installationer	110 342	48 280
Huskropp	213 127	4 384 328
Gårdar och grönanläggningar	315 664	568 052
Garage och parkeringsplatser	1 238	96 646
Övriga reparationer	238 191	52 250
Vandalisering	22 165	50 263
Självrisk	0	20 000
	<u>2 840 667</u>	<u>6 216 355</u>

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	550 833	204 901
VA/Sanitet	276 620	0
Värme	0	456 339
Ventilation	0	260 000
Hissar	170 000	0
Låssystem	163 764	0
Övriga installationer	0	80 729
Gårdar och grönanläggningar	0	19 550
	<u>1 161 217</u>	<u>1 021 519</u>

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2012-12-31)	841 150	841 150
Fastighetsförsäkring	202 462	265 031
Arvode förvaltning	3 776 835	3 538 928
Kabel-TV	344 256	323 024
IT-kostnader	8 315	7 422
Juridiska kostnader	0	14 625
Revisionsarvode, externt	15 000	45 485
Trädgårdsskötsel	1 069 325	1 372 670
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 108 000	- 118 700
Systematiskt brandskyddsarbete	3 750	15 000
Städ	60 526	62 509
Snöröjning	556 406	487 224
Statuskontroll	0	518 489
Förbrukningsmateriel	385 281	645 958
Vatten	1 378 807	1 294 655
El	1 656 033	1 598 491
Uppvärmning	5 695 557	5 574 079
Sophantering	626 365	583 087
	<u>16 512 067</u>	<u>17 069 127</u>

↴

2011-08-31 2010-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	6 000	12 177
Telefon	18 617	17 386
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3 415	10
Medlems- och föreningsavgifter	22 419	20 060
Köpta tjänster	743 923	770 539
Konsultarvoden	82 303	118 578
Bankkostnader	918	785
Övriga externa kostnader	189 902	269 770
	<u>1 067 497</u>	<u>1 209 304</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	85 201	85 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	72 967	79 283
Övriga kostnadsersättningar	177	136
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Utbildning, förtroendevalda	0	5 100
Summa	<u>164 345</u>	<u>175 719</u>
Sociala kostnader	<u>32 250</u>	<u>37 314</u>
	<u>196 595</u>	<u>213 033</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 109 813	1 109 813
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 098 463	919 963
Maskiner och inventarier	9 626	14 988
	<u>2 217 902</u>	<u>2 044 764</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 773	3 658
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	83 058	10 584
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	8 424	8 804
Övriga ränteintäkter	67	0
	<u>95 322</u>	<u>23 046</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 930 747	1 637 329
Övriga finansiella kostnader	826	0
	<u>1 931 573</u>	<u>1 637 329</u>

h

2011-08-31 2010-08-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	44 392 514	44 392 514
Anslutningsavgifter	55 211	0
Standardförbättringar	73 509 884	73 509 884

117 957 609 117 902 398

Årets anskaffningar

Anslutningsavgifter	0	55 211
Standardförbättringar	1 785 000	0

1 785 000 55 211

Summa anskaffningsvärden

119 742 609 117 957 609

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 522 843	-16 413 030
Standardförbättringar	-41 329 720	-40 409 757

-58 852 563 -56 822 787

Årets avskrivning byggnader

-1 109 813 -1 109 813

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 098 463 - 919 963

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-61 060 839 -58 852 563

Restvärde enligt plan vid årets slut

58 681 770 59 105 046

Varav

Byggnader	25 759 858	26 869 671
Anslutningsavgifter	49 690	55 211
Standardförbättringar	32 872 222	32 180 164

Taxeringsvärden

bostäder 277 000 000 277 000 000

lokaler 1 434 000 1 434 000

Totalt taxeringsvärde

278 434 000 278 434 000

varav byggnader

223 263 000 223 263 000

↑

2011-08-31 2010-08-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

247 049 247 049

247 049 247 049

Summa anskaffningsvärden

247 049 247 049

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

- 237 423 - 222 435

Årets avskrivningar

Maskiner

- 9 626 - 14 988

- 9 626 - 14 988

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 247 049 - 237 423

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Maskiner

0 9 626

0 9 626

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation , RB-avtal gällande vattenstambyte

7 749 000 0

7 749 000 0

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

590 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

295 000 295 000

295 000 295 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

28 732 26 918

Förutbetald tomträttsavgäld

280 250 280 250

Övriga förutbetalda driftskostnader

396 685 369 788

Övriga förutbetalda kostnader

7 867 6 686

Upplupna ränteintäkter

4 583 2 833

Fastighetsförsäkring

77 265 47 930

795 382 734 405

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 000 000 3 500 000

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,75 2011-09-30

4

2011-08-31 2010-08-31

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 553 874	13 477 597	-2 216 592
Förändring av underhållsfond			-1 358 783
Avsättning till underhållsfond		2 520 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 161 217	
Årets resultat			3 867 577
Vid årets slut	2 553 874	14 836 380	292 202
Not 19 Fastighetslån			
Fastighetslån		57 374 088	49 677 699
Skuld vid årets slut		57 374 088	49 677 699

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,61%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS	4,44	2012-02-15	3 193 717		1 349 771	1 843 946
SWEDBANK HYPOT	3,65	2012-02-15		8 187 643	51 173	8 136 470
SWEDBANK HYPOT	4,22	2013-09-17		10 084 266	210 500	9 873 766
SWEDBANK HYPOT	4,78	2013-09-17	5 000 000			5 000 000
SWEDBANK HYPOT	3,02	2014-04-25	6 221 970		251 392	5 970 578
SWEDBANK HYPOT	4,82	2015-02-18	5 000 000			5 000 000
SWEDBANK HYPOT	3,60	2015-02-18		10 000 000		10 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,35	2016-06-22	6 639 328		90 000	6 549 328
SWEDBANK HYPOT	4,82	2016-07-01	5 000 000			5 000 000
STADSHYPOTEK	2,90	Löst	6 764 399		6 764 399	0
STADSHYPOTEK	2,92	Löst	1 000 000		1 000 000	0
STADSHYPOTEK	2,92	Löst	1 000 000		1 000 000	0
STATENS BOSTADS	4,74	Löst	1 545 642		1 545 642	0
SWEDBANK HYPOT	2,32	Löst	3 725 803		3 725 803	0
SWEDBANK HYPOT	2,83	Löst	1 658 811		1 658 811	0
SWEDBANK HYPOT	3,17	Löst	2 928 029		2 928 029	0
			49 677 699	28 271 909	20 575 520	57 374 088

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	43 946	43 946
Skuld sociala avgifter och skatter	2 293	1 705
Avräkning LÅN	533 533	319 449
	579 772	365 100

↗

2011-08-31 2010-08-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	98 507	54 183
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	203 148	0
Upplupna elkostnader	136 244	129 241
Upplupna värmekostnader	257 139	263 354
Upplupna kostnader för renhållning	17 624	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 656	317 621
Förutbetalda hyror och avgifter	2 168 636	2 181 195
	<u>3 318 953</u>	<u>2 978 594</u>

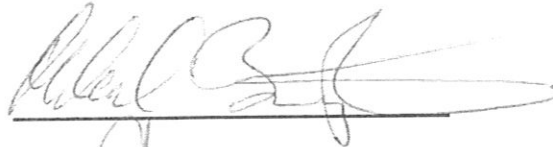
↑

2011-08-31 2010-08-31

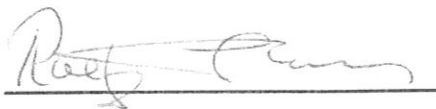
Malmö 2011-10-27



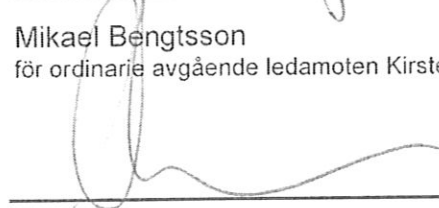
Anders Nilsson



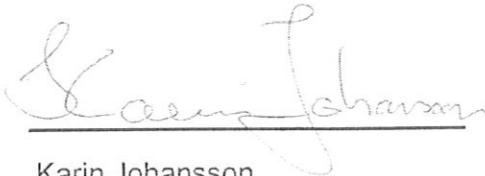
Mikael Bengtsson
för ordinarie avgående ledamoten Kirsten Scherman



Rolf Larsson



Camilla Carlbom



Karin Johansson

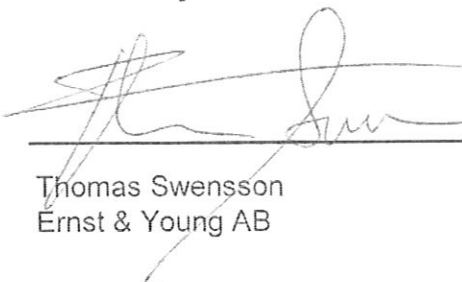


Otto Walther
för ordinarie avgående ledamoten Anders Jildemyr

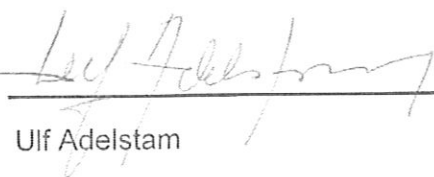


Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Malmö 2011-11-22



Thomas Swensson
Ernst & Young AB



Ulf Adelstam

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Riksbyggen Malmöhus 22

Org.nr 746000-9942

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggen Brf Malmöhus 22 för år 2010/2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

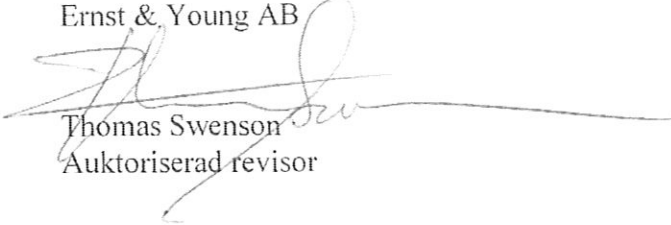
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att min vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

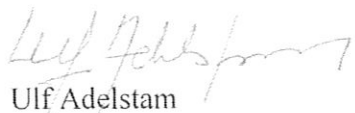
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 22/4 2011

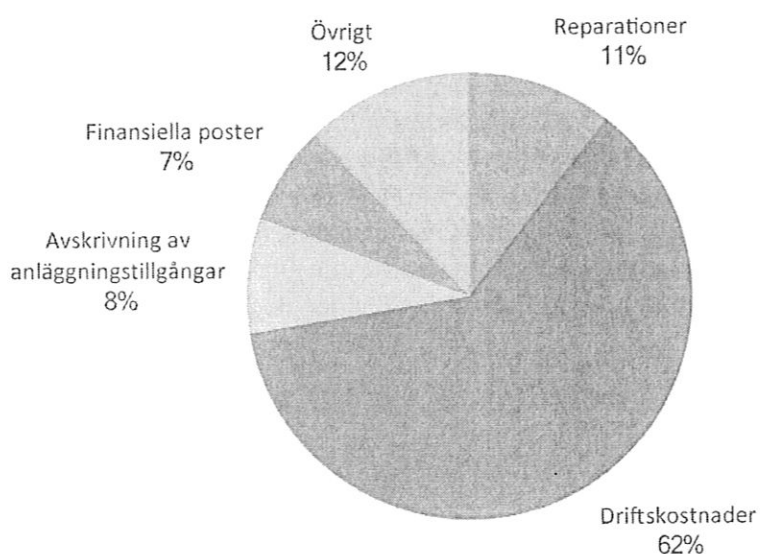
Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

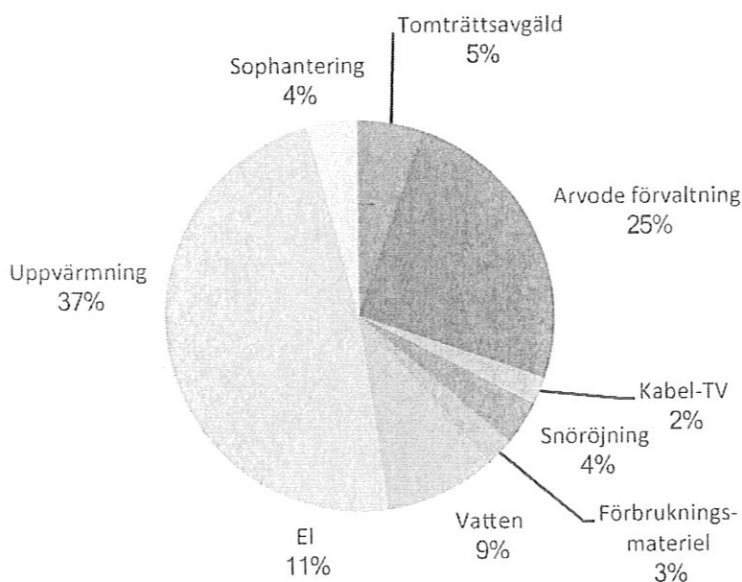

Ulf Adelstam
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	2 840 667	6 216 355
Planerat underhåll	1 161 217	1 021 519
Fastighetsavgift/skatt	782 520	1 017 930
Driftskostnader	16 512 067	17 069 127
Övriga kostnader	1 067 497	1 209 304
Personalkostnader	196 595	213 033
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 217 902	2 044 764
Finansiella poster	1 931 573	1 637 329
Summa kostnader	26 710 037	30 429 361



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Tomträttsavgäld (löptid tom 2012-12-31)	841 150	841 150
Fastighetsförsäkring	202 462	265 031
Arvode förvaltning	3 776 835	3 538 928
Kabel-TV	344 256	323 024
IT-kostnader	8 315	7 422
Juridiska kostnader	0	14 625
Revisionsarvode, externt	15 000	45 485
Systematiskt brandskyddsarbete	3 750	15 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 108 000	- 118 700
Städ	60 526	62 509
Snöröjning	556 406	487 224
Statuskontroll	0	518 489
Förbrukningsmateriel	385 281	645 958
Vatten	1 378 807	1 294 655
El	1 656 033	1 598 491
Uppvärmning	5 695 557	5 574 079
Sophantering	626 365	583 087
Summa driftskostnader	15 442 742	15 696 457



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

44250	44250
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom 2012-12-31)	19	19
Fastighetsförsäkring	5	6
Arvode förvaltning	85	80
Kabel-TV	8	7
Revisionsarvode, externt	0	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Städ	1	1
Snöröjning	13	11
Statuskontroll	0	12
Förbrukningsmateriel	9	15
Vatten	31	29
El	37	36
Uppvärmning	129	126
Sophantering	14	13
Summa driftskostnader	349	355

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man ansä ut likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Malmöhus 22 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling. ➡

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

