

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Malmslättshus 10
Org nr: 716425-8175





ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare
förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas till Lennart Eklöf, Kärna Centrum 8, senast den 13
november.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Dagordning ordinarie föreningsstämma

Datum Tisdagen den 20 november 2018
Tid 18:00
Plats Riksbyggens kontor, Gillbergagatan 35

Dagordning § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande 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:
 - 1. IngaAv medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - 2. Inga
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Budget
Att bo i BRF
Ordlista



[Handwritten signature]

✓ B ML # 

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmslätthuset 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Bostadsrättsföreningens stadgar registrerades 2017-05-02.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a att kostnaderna för underhåll är lägre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 362 % till 299 %

I resultatet ingår avskrivningar med 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 816 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Veteskörden 1 och Veteskorpan 1 i Linköpings kommun. Byggnaderna är uppförda 1987-1988. Fastighetens adress är Kärna Centrum i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	24	31	19	0	0	74

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	52	31

Total bostadsarea 5945 m²

Total lokalaria 839 m²

Årets taxeringsvärde 60 678 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 678 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Västra Östergötland. 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 297 tkr och planerat underhåll för 458 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 431 tkr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 520 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte lägenhetsdörrar	2014	
Byte trapphusbelysning	2014	
Ventilation	2015	
Garage och spaljéer	2015	
Målning utvändigt	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Hissar	458

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2018/2019	
Målning utvändigt	2018/2019	



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
Lennart Eklöf	Ordförande	Stämman	2018
Bo Fransson	Vice ordförande	Stämman	2019
Bengt-Olof Johansson	Ledamot	Stämman	2019
Mats Ljung	Ledamot	Stämman	2018
Lisa Mannerstråle	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Karlsson	Stämman	2018
Göran Karlsson	Stämman	2019
Christian Antonsson	Stämman	2019
Daniel Nordström	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Åke Magnusson	Föreningsrevisor	Stämman
Grant Thornron Sweden AB	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Henriete Hizinska	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Eva Karlsson	Stämman
Ulla Nilsson	Stämman

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

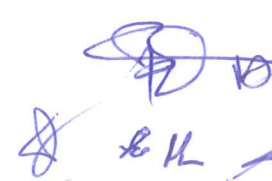
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

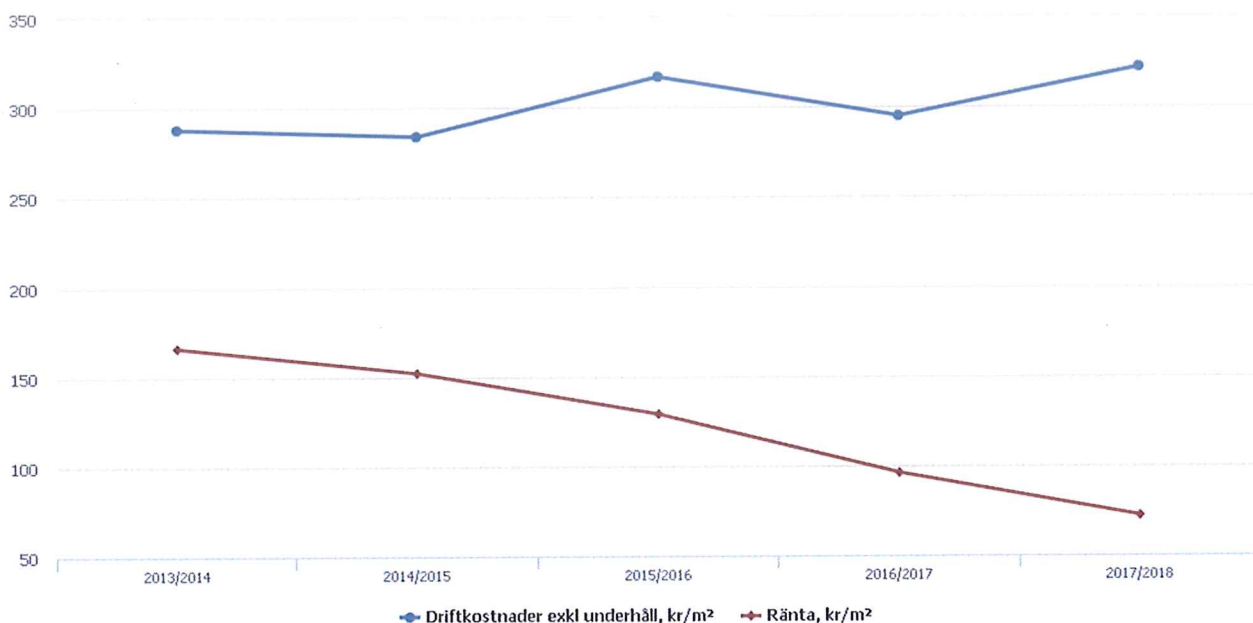
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 190	4 193	4 069	4 072	4 108
Resultat efter finansiella poster	379	778	-112	502	-1 289
Avsättning till underhållsfond kr/m²	88	56	49	49	49
Balansomslutning	43 114	42 692	42 867	43 071	43 235
Soliditet %	23	22	20	20	19
Likviditet %	299	362	249	319	271
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	647	633	633	633	633
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	322	295	317	284	288
Ränta, kr/m²	72	96	129	152	166
Underhållsfond, kr/m²	168	158	154	180	131
Lån, kr/m²	4 672	4 823	4 902	4 977	5 059

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 i procent av balansomslutningen.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 941 999	1 075 057	4 563 638	778 402
Disposition enl. årsstämmobeslut			778 402	-778 402
Reservering underhållsfond		520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-457 500	457 500	
Årets resultat				379 415
Vid årets slut	2 941 999	1 137 557	5 279 540	379 415

Resultatdisposition

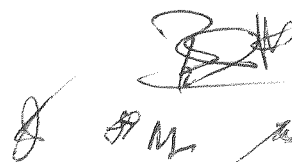
Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 342 040
Årets resultat	379 415
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	457 500
Summa	5 658 955

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 658 955
-----------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 189 502	4 193 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 590	76 063
Summa rörelseintäkter		4 219 091	4 269 445
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 370 388	-2 062 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-556 274	-333 629
Personalkostnader	Not 6	-131 254	-167 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-436 574	-436 574
Summa rörelsekostnader		-3 494 490	-3 000 235
Rörelseresultat		724 601	1 269 210
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		72 864	69 828
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 775	13 898
Räntekostnader och liknande poster		-429 825	-574 534
Summa finansiella poster		-345 186	-490 808
Resultat efter finansiella poster		379 415	778 402
Årets resultat		379 415	778 402

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	37 313 030	37 749 604
Summa materiella anläggningstillgångar		37 313 030	37 749 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		17 436	17 436
Andra långfristiga fordringar	Not 8	759 000	759 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		776 436	776 436
Summa anläggningstillgångar		38 089 466	38 526 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 496	4 155
Övriga fordringar		990	3 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	313 000	112 616
Summa kortfristiga fordringar		317 486	120 396
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	4 706 687	4 045 649
Summa kassa och bank		4 706 687	4 045 649
Summa omsättningstillgångar		5 024 173	4 166 045
Summa Tillgångar		43 113 639	42 692 085

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 941 999	2 941 999
Fond för yttre underhåll		1 137 557	1 075 057
Summa bundet eget kapital		4 079 556	4 017 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 279 540	4 563 638
Årets resultat		379 415	778 402
Summa fritt eget kapital		5 658 955	5 342 040
Summa eget kapital		9 738 510	9 359 096
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	31 695 486	32 182 313
Summa långfristiga skulder		31 695 486	32 182 313
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		486 827	535 352
Leverantörsskulder		217 164	51 313
Skatteskulder		13 689	29 233
Övriga skulder		37 546	35 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	924 417	499 726
Summa kortfristiga skulder		1 679 643	1 150 677
Summa Eget kapital och Skulder		43 113 639	42 692 085

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredband	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 846 348	3 761 729
Årsavgifter, lokaler	177 453	229 453
Hyror, lokaler	20 101	55 100
Hyror, garage	125 200	124 800
Hyror, p-platser	26 600	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 400	-1 700
Summa nettoomsättning	4 189 502	4 193 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	18 600	6 200
IT-avgifter	0	65 500
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	10 788	0
Fakturerade kostnader	0	900
Övriga rörelseintäkter	202	3 463
Summa övriga rörelseintäkter	29 590	76 063

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-457 500	-301 415
Reparationer	-296 613	-99 869
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 718	-144 090
Försäkringspremier	-75 021	-69 721
Kabel- och digital-TV	0	-50 818
Återbäring från Riksbyggen	11 000	17 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 000	0
Obligatoriska besiktningar	-37 591	-55 507
Förbrukningsmaterial	-5 682	-20 197
Vatten	-103 138	-105 555
Fastighetsel	-142 401	-137 590
Uppvärmning	-499 372	-489 452
Sophantering och återvinning	-95 052	-92 630
Förvaltningsarvode drift	-522 300	-512 523
Summa driftkostnader	-2 370 388	-2 062 067

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-255 261	-248 516
IT-kostnader	-209 076	-24 603
Arvode, yrkesrevisorer	-10 700	-10 125
Kreditupplysningar	-225	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 411	0
Representation	-35 473	-27 319
Kontorsmateriel	-11 256	-13 169
Telefon och porto	0	-3 496
Medlems- och föreningsavgifter	-3 700	-3 700
Konsultarvoden	-11 738	0
Bankkostnader	-2 531	0
Övriga externa kostnader	-1903	-1 801
Summa övriga externa kostnader	-556 274	-333 629

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-21 853	-22 250
Sammanträdesarvoden	-41 587	-65 474
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 575	-55 755
Övriga kostnadsersättningar	-3 852	-1 496
Sociala kostnader	-14 387	-22 991
Summa personalkostnader	-131 254	-167 966



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	42 275 000	42 275 000
Mark	1 685 000	1 685 000
Anslutningsavgifter	389 069	389 069
Standardförbättringar	414 400	414 400
	44 763 469	44 763 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 763 469	44 763 469

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	6 904 102	6 481 352
Anslutningsavgifter	85 591	77 810
Standardförbättringar	24 172	18 129
	7 013 865	6 577 291

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	422 750	422 750
Årets avskrivning anslutningsavgifter	7 781	7 781
Årets avskrivning standardförbättringar	6 043	6 043
	436 574	436 574

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**7 450 439 7 013 865****Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	34 948 148	35 370 898
Mark	1 685 000	1 685 000
Anslutningsavgifter	295 697	303 478
Standardförbättringar	384 186	390 228

Taxeringsvärden

	2017	2016
Byggnader	43 972 000	43 972 000
Mark	16 706 000	16 706 000
Totalt taxeringsvärde	60 678 000	60 678 000



Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	759 000	759 000
Summa andra långfristiga fordringar	759 000	759 000

1518 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 709	5 966
Upplupen utdelning	72 864	
Förutbetalda försäkringspremier	38 199	36 822
Förutbetald förvaltning	196 228	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 828
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 000	112 616

Not 10 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	3 019 864	3 007 832
Transaktionskonto	1 683 823	1 034 817
Summa kassa och bank	4 706 687	4 045 649

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	32 182 313	32 717 665
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-486 827	-535 352
Långfristig skuld vid årets slut	31 695 486	32 182 313

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95 %	2018-09-13	339 763,00	0,00	194 144,00	145 619,00
STADSHYPOTEK	0,95 %	2018-09-13	4 142 328,00	0,00	45 148,00	4 097 180,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2018-12-01	6 221 738,00	0,00	128 284,00	6 093 454,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2019-01-30	5 130 911,00	0,00	54 876,00	5 076 035,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-09-30	4 882 925,00	0,00	112 900,00	4 770 025,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2021-12-01	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
Summa			32 717 665,00	0,00	535 352,00	32 182 313,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 486.827,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.947.308,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29.748.178,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	32 702	33 388
Upplupna styrelsearvoden	70 856	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	515 140	69 473
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 719	396 865
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	924 417	499 726

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	42 534 000	42 534 000

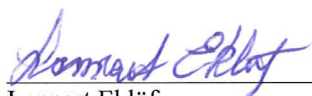
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Linköping den 17 september 2018



Lennart Eklöf



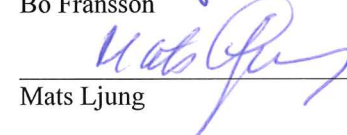
Bengt-Olof Johansson



Lisa Mannerstråle



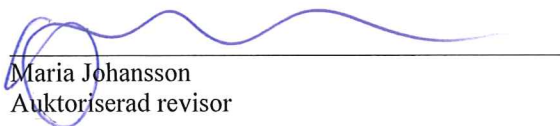
Bo Fransson



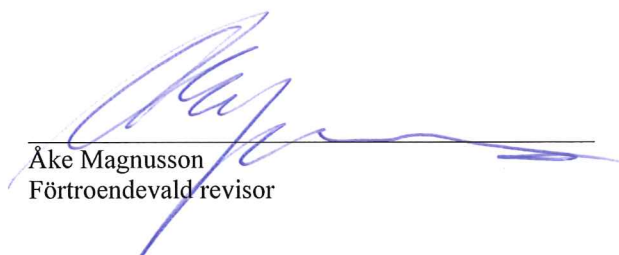
Mats Ljung

Vår revisionsberättelse har angivits 16 / 10 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Åke Magnusson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Malmslätthuset nr 10
Org.nr. 716425-8175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risken 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 16 oktober 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

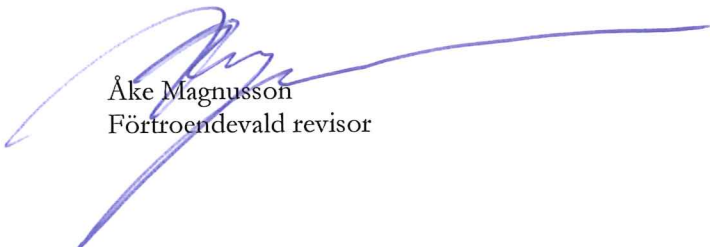
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Malmslättshus nr 10, organisationsnummer 716425-8175

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Malmslättshus nr 10 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 21 / 10 2018



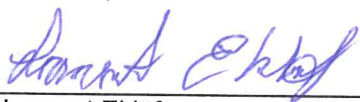
Åke Magnusson
Förtroendevald revisor

Budget 2018/2019

Belopp i tkr	Budget 2018/2019	Prognos 2017/2018	Budget 2017/2018	Utfall 2016/2017
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter och hyresintäkter				
Årsavgifter, bostäder	3 847	3 828	3 847	3 762
Årsavgifter, lokaler	159	178	159	159
Hyrer, garage	122	122	122	124
Hyrer, p-platser	26	26	26	26
	4 154	4 154	4 154	4 071
Övriga rörelseintäkter				
Bredband	0	0	96	72
Mastplats	105	105	105	105
Övriga rörelseintäkter	1	3	1	3
	106	108	202	180
RÖRELSENS INTÄKTER	4 260	4 262	4 356	4 251
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftkostnader				
Reparationer	-150	-230	-150	-100
Underhåll	-1 000	-600	-800	-301
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	-148	-146	-147	-144
Försäkringspremie	-78	-75	-72	-70
Kabel- och digital-TV	0	0	0	-50
Fastighetsskötsel	-534	-519	-528	-505
Fastighetsskötsel extradebiteringar	-20	0	-50	-8
Återbäring från RB	15	16	15	17
Obligatoriska besiktningar	-55	-28	-36	-55
Snö- och halkbekämpning	-5	0	-5	0
Vatten	-106	-103	-110	-105
El	-145	-138	-146	-138
Uppvärmning	-529	-504	-566	-489
Sophantering	-97	-94	-96	-93
	-2 852	-2 421	-2 690	-2 040
Övriga externa kostnader				
Förvaltningsarvode	-262	-255	-259	-249
Bredband	-228	-210	-228	-24
Arvode, yrkesrevisor	-12	-11	-12	-11
Övriga externa kostnader	-75	-75	-75	-75
	-577	-551	-574	-359
Personalkostnader				
Styrelsearvode	-100	-100	-100	-100
	-100	-100	-100	-100
Avskrivningar av materiella anläggningar				
Byggnader	-437	-437	-437	-437
	-437	-437	-437	-437
RÖRELSENS KOSTNADER	-3 966	-3 509	-3 801	-2 936

Belopp i tkr	2018/2019	2017/2018	2017/2018	2016/2017
FINANSIELLA POSTER				
Resultat från andelar i koncernföretag				
Resultat från andelar i koncernföretag	65	65	65	70
Ränteintäkter	9	9	9	14
Räntekostnader för fastighetslån	-433	-433	-614	-575
	-359	-359	-540	-491
ÅRETS RESULTAT FÖRE FOND FÖRÄNDRINGAR	-65	394	15	824
Avsättning till underhållsfond	520	520	334	334
Ianspråkstagande av underhållsfond	-1 000	-600	-800	-301
ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRINGAR	-545	314	-451	857

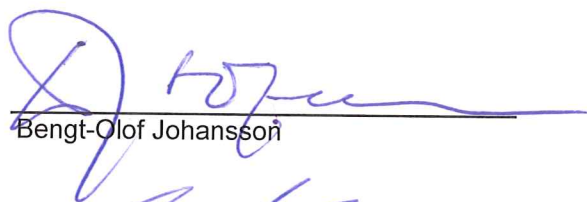
Linköping den 14 Maj 2018



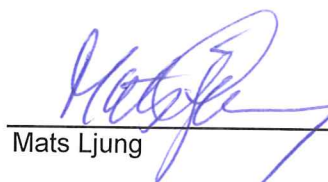
Lennart Eklöf



Bo Fransson



Bengt-Olof Johansson



Mats Ljung



Lisa Mannerstråle

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 ökade 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.

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

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

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

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

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

RBF Malmslättshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmslättshus 10 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

