
Årsredovisning

RBF Malmöhus 17
Org nr: 746000-8316

2019-09-01 – 2020-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 17 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-15. Ekonomisk plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-14.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på ändrat redovisningsprincip. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. ombyggt hissar samt stambytevatten och el.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 330% till 106%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 362 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 550 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgmästaregården 6 och 7 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 312 lägenheten och källarlokalerna uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Albinsrogatan 23–59 och Bisittaregatan 10–16 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken som fastigheterna står på ägs av föreningen. Marken som P-platserna står på arrenderas från kommunen till en kostnad om cirka 278 tkr per år.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	0	
2 rum och kök	92	
3 rum och kök	170	
4 rum och kök	34	
5 rum och kök	16	
Summa	312	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	87	
Antal p-platser	222	

Total tomtarea	26 019 m ²
Bostäder bostadsrätt	23 460 m ²
Total bostadsarea	23 460 m ²
Garagelokaler	2 065 m ²
Total lokalarea	2 065 m ²

Årets taxeringsvärde	326 560 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	326 560 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 1 271 och planerat underhåll för 405. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2020 och visar på ett underhållsbehov på 5 919 tkr per år i så kallade evig kostnad. En beräknad avsättning för verksamhetsåret har skett enligt K3-regelverket med 1 104 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 47 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger	1999/2000	
Fönster	2006	
Tvättstugor	2017	nya tvättmaskiner
Värmesystem, nya undercentraler & injustering med EB-metoden	2015	
Nybyggt miljöhus, renovering styrelserum/vaktmästeri	2016	
Renovering lokal	2017	
Utemiljö	2017	lekplats och grillplatser
Installationer	2017	låssystem totalrenovering av f.d. MIF-lokalen
Lokaler	2017	lokaler
Underhåll	El stammar & tappvattenstammar	påbörjat år 2018/2019 slutbesiktat under 2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	178 449
Installationer	226 950

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Avloppstammar	inom cirka 3–4 år	
Hissar	2020/2021	ombyggnad hissar påbörjat under år 2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell-Åke Palm	Ordförande	2019
Rudolf Kunstek	Sekreterare	2020
Leif Nilsson	Vice ordförande	2021
Anette Jensen	Vice sekreterare	2021
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Dragicevic	Suppleant	2020
Eva Carmlid Göransson	Suppleant	2021
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Persson	Förtroendevald revisor
Karla Ortega Vasques	Förtroendevald revisor
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Odelstig	
Susanne Warringer	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ändrat redovisningsprincipen från K2 till K3 och bokslutet per 2020-08-31 är upprättat enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 418 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 418 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 627 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

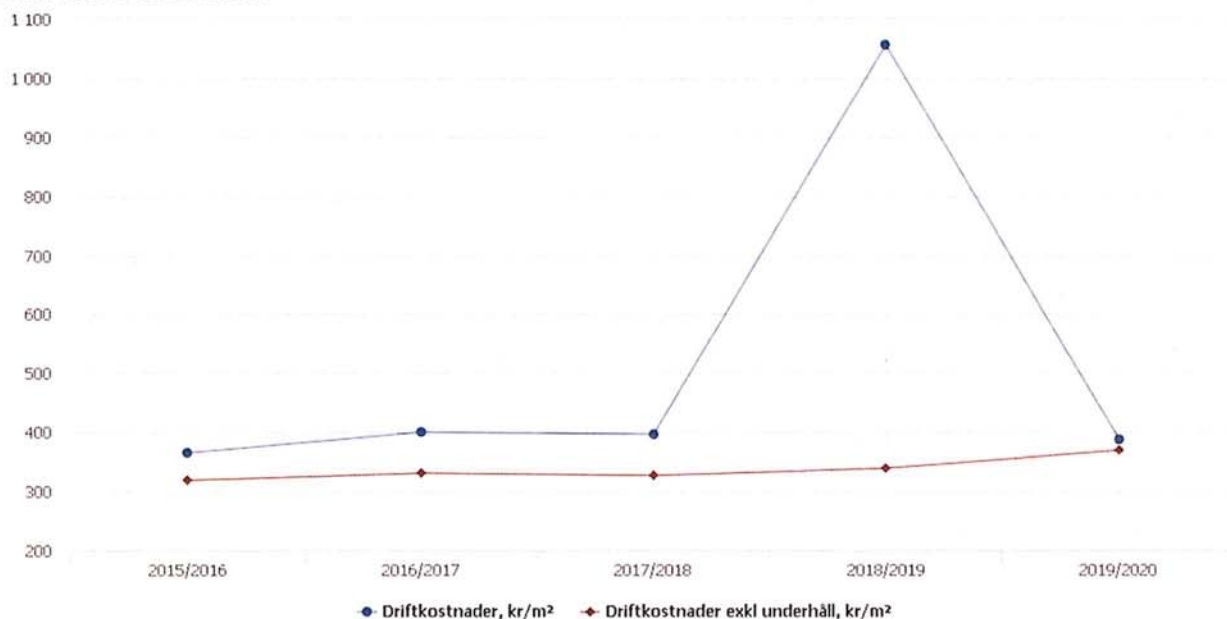
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- 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.

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	18 554	18 261	17 799	17 404	17 212
Resultat efter finansiella poster	3 188	-12 300	2 169	952	530
Årets resultat	3 188	-12 300	2 169	952	530
Resultat exklusive avskrivningar	4 550	-10 805	3 664	2 375	2 007
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 445	-16 207	-1 812	-2 893	-3 200
Balansomslutning	182 117	108 821	81 115	81 017	82 496
Soliditet %	49	48	13	10	9
Likviditet %	106	330	184	294	137
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	627	612	594	579	568
Bränsletillägg, kr/m²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m²	387	1 056	396	400	365
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	369	339	327	331	319
Underhållsfond, kr/m²	88	58	546	351	210
Lån, kr/m²	3 746	3 864	2 937	2 779	2 852
Skuldkvot %	4,67	4,67	3,81	4,06	4,17

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	977 862	0	88 373 575	1 367 356	7 836 011	-12 300 245
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-12 300 245	12 300 245
Reservering underhållsfond				1 104 880	-1 104 880	
Ianspråktagande av underhållsfond				-405 399	405 399	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 188 409
Vid årets slut	977 862	0	88 373 575	2 066 837	-5 163 715	3 188 409

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 464 235
Årets resultat	3 188 409
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 104 880
Årets ianspråktagande av underhållsfond	405 399
Summa	-1 975 307

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 975 307**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 553 873	18 261 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 740	1 139 458
Summa rörelseintäkter		18 810 613	19 400 657
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 067 510	-24 785 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 346 415	-3 637 894
Personalkostnader	Not 6	-360 752	-266 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 361 850	-1 495 154
Summa rörelsekostnader		-14 136 527	-30 184 640
Rörelseresultat		4 674 087	-10 783 983
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	29 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 729	17 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 517 407	-1 563 657
Summa finansiella poster		-1 485 678	-1 516 262
Resultat efter finansiella poster		3 188 409	-12 300 245
Årets resultat		3 188 409	-12 300 245

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	158 694 381	159 853 020
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	148 695	148 695
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	14 956 979	0
Summa materiella anläggningstillgångar		173 800 054	160 204 920
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	312 000	312 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 000	312 000
Summa anläggningstillgångar		174 112 054	160 516 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 417	135 717
Övriga fordringar	Not 16	13 432	111 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	686 555	691 543
Summa kortfristiga fordringar		702 404	939 104
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 302 934	19 365 444
Summa kassa och bank		7 302 934	19 365 444
Summa omsättningstillgångar		8 005 338	20 304 548
Summa tillgångar		182 117 392	180 821 468

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	977 862	977 862	
Uppskrivningsfond	88 373 575	88 373 575	
Fond för yttre underhåll	2 066 837	1 367 356	
Summa bundet eget kapital	91 418 274	90 718 793	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 163 716	7 836 011	
Årets resultat	3 188 409	-12 300 245	
Summa fritt eget kapital	-1 975 307	-4 464 235	
Summa eget kapital	89 442 967	86 254 558	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	85 108 618	88 410 008
Summa långfristiga skulder		85 108 618	88 410 008
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 774 085	2 246 780
Leverantörsskulder	Not 20	2 847 354	1 712 551
Skatteskulder	Not 21	52 924	40 061
Övriga skulder	Not 22	48 586	10 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 842 858	2 147 108
Summa kortfristiga skulder		7 565 807	6 156 902
Summa eget kapital och skulder		182 117 392	180 821 468

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 188 409	-12 300 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 361 850	1 495 154
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 550 259	-10 805 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	236 701	-245 953
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	881 600	1 880 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 668 559	-9 170 836
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	-14 956 979	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 956 979	
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 774 085	21 753 220
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 774 085	21 753 220
Årets kassaflöde	-12 062 505	12 582 384
Likvidamedel vid årets början	19 365 444	6 783 060
Likvidamedel vid årets slut	7 302 939	19 365 444

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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
Byggnader	Linjär	90
Byggnader (miljöhus/verkstad)	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Balkonger inglasning	Linjär	28
Individuell el mätning	Linjär	10
Installation Digital-TV	Linjär	5
Installation Bredband & IP-telefoni	Linjär	5
Maskiner & Inventarier	Linjär	5
Stambyte vatten & el	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 698 704	14 369 051
Hyror, bostäder	1 680	0
Hyror, lokaler	45 620	42 072
Hyror, garage	331 315	326 520
Hyror, p-platser	351 832	348 128
Hyror, övriga	45 827	45 004
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 197	-18 285
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 830	-570
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 743	-43 226
Rabatter	-498	-1 259
Bränsleavgifter, bostäder	2 570 529	2 572 021
Elavgifter	580 634	621 743
Summa nettoomsättning	18 553 873	18 261 199

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga lokalintäkter	3 600	12 350
Övriga avgifter	1 760	0
Övriga ersättningar	72 325	138 083
Fakturerade kostnader	2 090	540
Övriga sidointäkter	62 080	56 794
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-38
Övriga rörelseintäkter	25 665	724 729
Försäkringsersättningar	89 214	207 000
Summa övriga rörelseintäkter	256 740	1 139 458

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Underhåll	-405 399	-16 839 611
Reparationer	-1 270 855	-952 152
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-461 448	-445 224
Arrendeavgifter	-278 488	-273 250
Försäkringspremier	-245 801	-231 407
Kabel- och digital-TV	-761 666	-758 603
Återbäring från Riksbyggen	0	31 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 666	-58 366
Serviceavtal	-177 279	-135 209
Obligatoriska besiktningar	-357 382	-106 798
Bevakningskostnader	-16 317	-25 247
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 000
Förbrukningsinventarier	-144 565	-110 653
Fordons- och maskinkostnader	-3 315	-3 236
Vatten	-671 641	-710 559
Fastighetsel	-1 288 181	-1 439 309
Uppvärmning	-2 629 590	-2 379 690
Sophantering och återvinning	-257 443	-261 087
Förvaltningsarvode drift	-87 474	-83 741
Summa driftkostnader	-9 067 510	-24 785 341

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 067 890	-3 062 500
Annonsering och reklam	0	-3 120
IT-kostnader	-10 919	-12 843
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	400
Övriga förvaltningskostnader	-42 895	-49 313
Kreditupplysningar	-3 992	-4 688
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 984	-63 566
Kontorsmateriel	-48 645	-17 982
Telefon och porto	-4 720	-5 976
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-793	-724
Tidskrifter och facklitteratur	-3 630	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 104	-13 104
Konsultarvoden	-39 628	0
Bankkostnader	-1 650	-361 438
Övriga externa kostnader	-23 192	-43 041
Summa övriga externa kostnader	-3 346 415	-3 637 894

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-197 600	-172 850
Övriga ersättningar	-59 100	-24 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 583	-2 242
Övriga personalkostnader	-38 300	-15 700
Sociala kostnader	-45 169	-43 859
Summa personalkostnader	-360 752	-266 252

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer. Personal kostnaderna utgörs av arvode till Styrelsen.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-304 046	-304 031
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-878 400
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-83 093
Avskrivningar tillkommande utgifter	-854 599	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-203 205	-229 630
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 361 850	-1 495 154

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	29 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	29 952

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 538	17 354
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	89
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 729	17 443

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 517 362	-1 561 980
Övriga räntekostnader	-44	-927
Övriga finansiella kostnader	0	-750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 517 407	-1 563 657

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	23 093 804	23 093 804
Mark	48 626 425	48 626 425
Tillkommande utgifter	32 790 017	32 790 017
Anslutningsavgifter	1 736 675	1 736 675
	106 246 921	106 246 921
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 246 921	106 246 921
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 748 670	-13 444 639
Anslutningsavgifter	-1 736 675	-1 653 587
Tillkommande utgifter	-19 282 125	-18 403 725
	-34 767 470	-33 501 951
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-304 046	-304 031
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-83 093
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-854 599	-878 400
	-1 158 645	-1 265 524
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 926 115	-34 767 475
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	88 373 575	88 373 575
	88 373 575	88 373 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	158 694 381	159 853 026
Varav		
Byggnader	9 041 088	9 345 134
Mark	137 000 000	137 000 000
Tillkommande utgifter	12 653 293	13 507 892
Taxeringsvärden		
Bostäder	325 000 000	325 000 000
Lokaler	1 560 000	1 560 000
Totalt taxeringsvärde	326 560 000	326 560 000
<i>varav byggnader</i>	<i>189 560 000</i>	<i>189 560 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>137 000 000</i>	<i>137 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 013 612	2 013 612
	2 013 612	2 013 612
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 013 612	2 013 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 661 712	-1 432 082
	1 661 712	-1 432 082
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-203 205	-229 630
	-203 205	-229 630
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 864 917	-1 661 712
	-1 864 917	-1 661 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 695	351 900
Varav		
Maskiner och inventarier	148 695	351 900

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut (hissbyte & stambyte)	14 956 979	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	312 000	312 000
Summa andra långfristiga fordringar	312 000	312 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 417	3 717
Kundfordringar	0	132 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 417	135 717

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	13 432	111 844
Summa övriga fordringar	13 432	111 844

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna hyresintäkter	158 780	169 955
Upplupna ränteintäkter	17 158	15 351
Förutbetalda försäkringspremier	82 605	80 590
Förutbetalda driftkostnader	8 037	7 756
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 208	255 208
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 556	63 216
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 211	99 465
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	686 555	691 543

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	5 054 181	13 024 449
Transaktionskonto	2 248 754	6 340 995
Summa kassa och bank	7 302 934	19 365 444

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	87 882 703	90 656 788
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 774 085	-2 246 780
Långfristig skuld vid årets slut	85 108 618	88 410 008

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	1,17%	2021-01-18	3 354 805,00	0,00	437 305,00	2 917 500,00
SBAB	1,18%	2021-03-08	11 920 000,00	0,00	160 000,00	11 760 000,00
SBAB	1,48%	2021-04-16	3 375 000,00	0,00	500 000,00	2 875 000,00
SBAB	1,65%	2022-01-17	14 749 000,00	0,00	100 000,00	14 649 000,00
SBAB	2,03%	2023-04-17	8 233 329,00	0,00	100 000,00	8 133 329,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2023-04-30	2 971 654,00	0,00	66 780,00	2 904 874,00
SBAB	1,73%	2023-09-08	4 900 000,00	0,00	100 000,00	4 800 000,00
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	1 970 000,00	0,00	600 000,00	1 370 000,00
SBAB	1,48%	2024-03-08	11 960 000,00	0,00	160 000,00	11 800 000,00
SBAB	1,88%	2024-03-18	14 749 000,00	0,00	100 000,00	14 649 000,00
SBAB	1,53%	2029-12-06	12 474 000,00	0,00	450 000,00	12 024 000,00
Summa			90 656 788,00	0,00	2 774 085,00	87 882 703,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 774 085 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 18 648 805 kr till betalning under nästkommande år. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under nästkommande räkenskapsår 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	2 847 354	1 712 551
Summa leverantörsskulder	2 847 354	1 712 551

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	52 924	40 061
Summa skatteskulder	52 924	40 061

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skuld för moms	23 083	0
Skuld sociala avgifter och skatter	10 239	-162
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Övriga skulder	15 264	10 384
Summa övriga skulder	48 586	10 402

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	104 618
Upplupna räntekostnader	170 407	218 455
Upplupna elkostnader	103 475	106 891
Upplupna värmekostnader	32 428	26 124
Upplupna kostnader för renhållning	5 460	5 070
Upplupna revisionsarvoden	0	24 500
Upplupna styrelsearvoden	0	19 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	147 241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 506 713	1 494 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 842 858	2 147 108

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Företagsinteckning	98 526 000	98 525 600

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-10-15

Ort och datum


Kjell-Åke Palm


Leif Nilsson


Rudolf Kunstek



Marcus Hedenskog


Anette Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-28

KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Susanne Persson
Förtroendevald revisor


Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 17, org. nr 746000-8316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Malmöhus 17 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2020-10-28

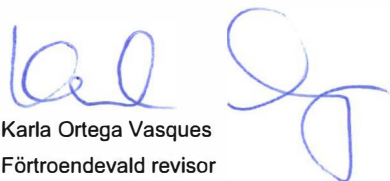
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Susanne Persson
Förtroendevald revisor



Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor