

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Malmöhus 11
Org nr: 746000-8217



DAGORDNING VID ORDINARIE

ÅRSSTÄMMA



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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-01-15. Ekonomiska plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-07.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader detta året. Räntekostnaderna har fortsatt att minskat något i jämförelse med föregående år. Genomsnittlig ränta på föreningens lån är 1,21%.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 247% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 996 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 055 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Professorn 1 och Professorn 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 416 lägenheter i två höghus och fem låghus. Byggnaderna är uppförda cirka 1962. Fastighetens adress är Kollegiegatan och Eriksfältsgatan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Från och med 2016-01-01 gäller ett nytt avtal i 10 år med en årlig tomträttsavgäld på 1 161 358 kr.

T

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k	48	
2 r.o.k	156	
3 r.o.k	188	
4 r.o.k	24	
Summa	416	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Hysesrätter	2	
Lokaler	3	En lokal återgick till att bli bostad under 2020
P-platser	255	

Area:

Total tomtarea	28 009 m ²
Bostäder hyresrätt	152 m ²
Bostäder bostadsrätt	25 808 m ²
Total bostadsarea	25 960 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	266 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	169 000 000 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 1 798 tkr och planerat underhåll för 10 027 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 6 858 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Den beräknade kostnaden per år för den så kallade eviga underhållskostnaden ligger på 6 759 tkr.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 6 759 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte vattenledningar	2010	
Individuell elmätning	2011	
Målning av källarna	2012	
Relining avloppstammar	2012	
Ny utemiljö på gårdarna	2013	
Värmesystemet, injustering EB-metoden	2014	
Installation Matavfallstankar	2015	
Ny tvättutrustning i tvättstugorna	2015	
Nytt Lås och tvättbokningssystem (Taggar)	2016	
Värmesystemet, nya undercentraler	2016	
Hissar	2019	
Garage och P-platser	2019	
Markytor	2019	
Rör och avloppsledningar	2019	
Uppgradering Sopsug	Kontinuerligt	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Bostäder – golvbrunn i lägenhet	5 580
Ny tvättmaskin, målning trapphus	85 654
Sopsugsanläggning, värmepumpar, relining, trapphusventilation	9 830 462
Lekplats	95 537

✓

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marina Kolak	Ordförande	2021
Lisbeth Norén	Vice ordförande	2022
Emma Holmgrene	Sekreterare	2021
Marinko Juric	Ledamot	2021
Jacek Szustak	Ledamot	2022
Patrik Hänsel	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Palmqvist	Suppleant	2021
Vesna Mehic	Suppleant	2021
Lena Dahlin	Suppleant	2021
Ulf Andersson	Suppleant	2021
	Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Horntved	Förtroendevald revisor	2021
Yvonne Ekström	Förtroendevald revisor	2021
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Ove Gustaf Sandqvist	2021
Yvonne Ekström	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det utförts ett antal underhållsprojekt i föreningen. Dessa avser fram för allt relining, sopsugsanläggning, hissar, lekplatser samt värmesystem. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Lägenhet 293 som har funnits i föreningens ägo och använts som styrelserum har sålts under året och återgår därmed till att vara bostad. Försäljningen har genererat ett netto på 623tkr som har ökat föreningens förmögenhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 497 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 495 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

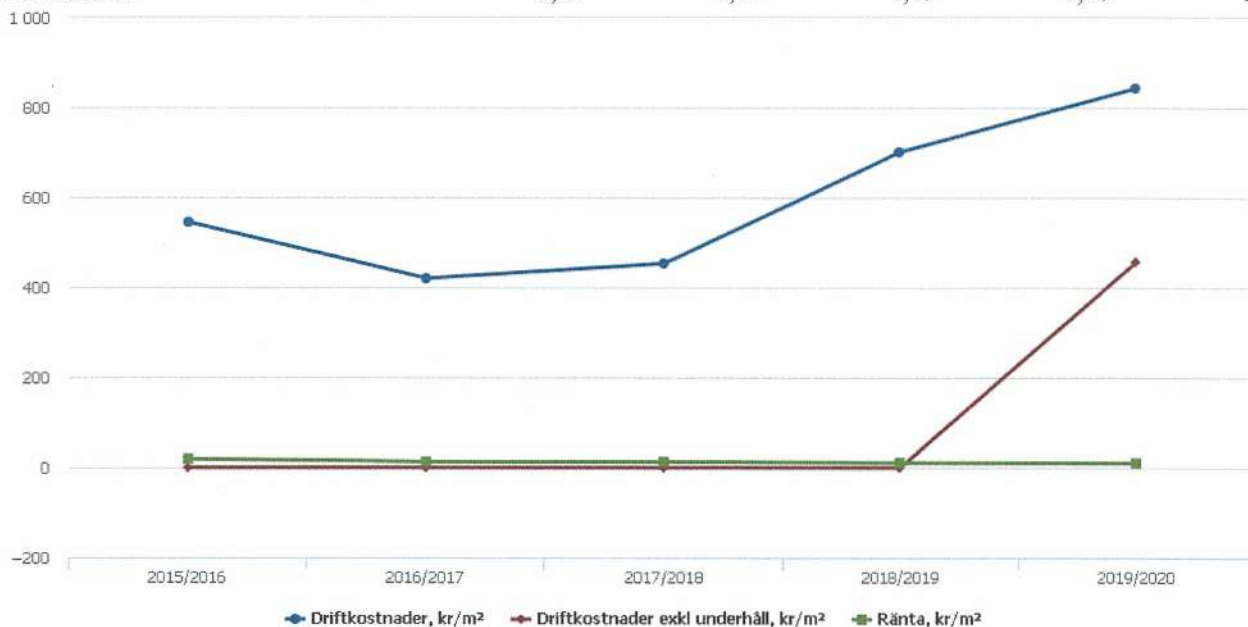
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01. Vidare så höjs p-platser med 50 kr till 150 kr, mc-plats höjs 25 kr till 150 kr, förråden höjs med 50 kr till 100 kr. Detta sker också 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 46 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 44 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	18 224	17 769	17 361	17 032	16 840
Resultat efter finansiella poster	-7 889	-5 090	984	1 798	-2 082
Årets resultat	-8 051	-5 090	984	1 798	-2 099
Resultat exklusive avskrivningar	-7 055	-3 843	2 230	3 169	-660
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-13 814	-10 515	-3 948	-3 360	-7 138
Balansomslutning	118 400	27 496	26 042	25 730	24 800
Soliditet %	76	-7	12	8	1
Likviditet %	142	247	345	292	205
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	532	521	510	502	491
Bränsletillägg, kr/m ²	114	114	114	114	114
Driftkostnader, kr/m ²	843	701	453	420	545
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	457	0	0	0	0
Ränta, kr/m ²	10	11	13	13	19
Underhållsfond, kr/m ²	244	370	517	341	141
Lån, kr/m ²	970	998	784	807	832
Skuldkvot %	1,28	1,41	1,15	1,20	1,26



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. Påverkas 2019/2020 p g a uppskrivning av byggnad om 100 mkr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 441 835	0	9 612 380	-7 919 879	-5 089 600
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 089 600	5 089 600
Reservering underhållsfond			6 759 000	-6 759 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 027 334	10 027 334	
Överföring från uppskrivningsfonden		100 000 000			
Årets resultat					-8 051 160
Vid årets slut	1 441 835	100 000 000	6 344 046	-9 741 145	-8 051 160

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 009 478
Årets resultat	-8 051 160
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 759 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 027 334
Summa	-17 792 305

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-6 528 692
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 314 769
Att balansera i ny räkning i kr	- 17 791 174

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 223 877	17 769 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 452 777	578 863
Summa rörelseintäkter		19 676 654	18 348 136
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-21 889 266	-18 189 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 070 133	-1 542 583
Personalkostnader	Not 6	-2 382 008	-2 273 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-995 773	-1 246 963
Summa rörelsekostnader		-27 337 180	-23 251 963
Rörelseresultat		-7 660 526	-4 903 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	88 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 054	6 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-246 861	-281 114
Summa finansiella poster		-228 807	-185 773
Resultat efter finansiella poster		-7 889 333	-5 089 600
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	-161 827	0
Årets resultat		-8 051 160	-5 089 600

✓

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	111 859 976	12 852 747
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	3 001
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	3 146 394
Summa materiella anläggningstillgångar		111 859 976	16 002 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	922 500	922 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		922 500	922 500
Summa anläggningstillgångar		112 782 476	16 924 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	2 057	38 871
Övriga fordringar	Not 17	188 333	97 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 112 883	1 176 155
Summa kortfristiga fordringar		1 303 273	1 312 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 313 913	9 258 586
Summa kassa och bank		4 313 913	9 258 586
Summa omsättningstillgångar		5 617 186	10 571 584
Summa tillgångar		118 399 661	27 496 226

✓

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 441 835	1 441 835
Uppskrivningsfond		100 000 000	0
Fond för yttre underhåll		6 344 046	9 612 380
Summa bundet eget kapital		107 785 881	11 054 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 741 145	-7 919 879
Årets resultat		-8 051 160	-5 089 600
Summa fritt eget kapital		-17 792 305	-13 009 479
Summa eget kapital		89 993 576	-1 955 264
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	24 446 500	25 176 500
Summa långfristiga skulder		24 446 500	25 176 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	730 000	730 000
Leverantörsskulder	Not 21	512 583	1 233 875
Skatteskulder	Not 22	279 619	71 119
Övriga skulder	Not 23	488 962	429 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 948 421	1 810 293
Summa kortfristiga skulder		3 959 586	4 274 990
Summa eget kapital och skulder		118 399 661	27 496 226



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 889 333	-5 089 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	995 773	1 246 963
Årets skatt, fsg lgh finns i förändring kort.skuld	-161 827	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 055 387	-3 842 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	9 725	-245 490
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-315 404	979 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 361 066	-3 108 401
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	3 146 394	-3 146 394
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	3 146 394	-3 146 394
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-730 000	5 563 806
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-730 000	5 563 806
Årets kassaflöde	-4 944 673	-690 989
Likvidamedel vid årets början	9 258 586	9 949 575
Likvidamedel vid årets slut	4 313 913	9 258 586
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fönsterbyten	Linjär	67
Staket, Cykelgarage (2005)	Linjär	20
Bredbandsinstallation (2008)	Linjär	10
Stambyte vattenledningar, del som avser förbättring (2010)	Linjär	40
Matavfallstankar (2015)	Linjär	25
Lås & bokningssystem med taggar (2016)	Linjär	10
Inventarier, fastighetsinventarier	Linjär	5

Mark 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	13 718 651	13 447 164
Hyror, bostäder	131 536	127 172
Hyror, lokaler	24 360	26 760
Hyror, garage	18 375	18 000
Hyror, p-platser	295 100	294 100
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 710	-3 960
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-375	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 900	-8 700
Rabatter	-126	-420
Bränsleavgifter, bostäder	2 945 468	2 944 932
Elavgifter	1 105 498	924 925
Summa nettoomsättning	18 223 877	17 769 273

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	348 600	320 040
Övriga ersättningar	69 786	66 492
Fakturerade kostnader	41 224	30 903
Övriga sidointäkter	0	22 998
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	36	33
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	151 838	72 199
Övriga rörelseintäkter, fsg lgh (785tkr)	841 293	37 940
Försäkringsersättningar	0	28 258
Summa övriga rörelseintäkter	1 452 777	578 863

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-10 027 334	-7 335 091
Reparationer	-1 798 447	-891 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-580 036	-572 832
Tomträttsavgäld	-1 161 358	-1 161 358
Försäkringspremier	-295 111	-277 828
Kabel- och digital-TV	-526 054	-498 039
Återbäring från Riksbyggen	0	13 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-166 259	-50 779
Serviceavtal	-60 615	-78 001
Obligatoriska besiktningar	-8 000	-113 603
Statuskontroll	-95 464	-70 302
Förbrukningsinventarier	-401 932	-167 924
Fordons- och maskinkostnader	-9 711	-21 274
Vatten	-1 068 102	-1 014 069
Fastighetsel	-2 020 020	-1 817 034
Uppvärmning	-2 172 485	-2 983 210
Sophantering och återvinning	-853 104	-686 484
Förvaltningsarvode drift	-645 234	-462 557
Summa driftkostnader	-21 889 266	-18 189 021

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 138 887	-1 123 470
Lokalkostnader	-280	-1 395
Hyra inventarier & verktyg	-1 918	0
Resekostnader	0	-90
IT-kostnader	-8 088	-14 352
Arvode, yrkesrevisor	-16 550	-14 950
Övriga förvaltningskostnader	-97 714	-61 570
Kreditupplysningar	-10 575	-16 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 908	-68 281
Representation	0	-22 137
Kontorsmateriel	-22 297	-33 556
Telefon och porto	-37 374	-31 711
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-271	-1 750
Medlems- och föreningsavgifter	-17 472	-25 103
Konsultarvoden	-492 131	-32 813
Bankkostnader	-2 561	-2 552
Advokat och rättegångskostnader	-145 888	-83 000
Övriga externa kostnader	-219	-9 478
Summa övriga externa kostnader	-2 070 133	-1 542 583



Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-1 147 394	-1 024 472
Uttagsskatt	-436 389	-419 293
Styrelsearvoden	-185 750	-165 900
Övriga ersättningar	-3 807	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-136 380	-133 300
Övriga kostnadsersättningar	-1 519	-1 886
Pensionskostnader	-55 915	-46 420
Övriga personalkostnader	-44 882	-43 728
Sociala kostnader	-369 973	-438 397
Summa personalkostnader	-2 382 008	-2 273 396

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer varav män 2 respektive kvinnor 1.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-293 780	-293 780
Avskrivningar tillkommande utgifter	-698 992	-698 992
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 001	-254 191
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-995 773	-1 246 963

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	88 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	88 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 720	5 881
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 334	900
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 054	6 781

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-245 908	-272 118
Övriga räntekostnader	-953	-1 063
Övriga finansiella kostnader	0	-7 933
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-246 861	-281 114

7

Not 11 Skatt på årets resultat

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Statlig inkomstskatt, fsg lgh 293	-161 827	0
Summa skatt på årets resultat	-161 827	0

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 689 015	14 689 015
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	45 629 976	45 629 976
	60 318 991	60 318 991
Årets anskaffningar		
Uppskrivning byggnad	100 000 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	160 318 991	60 318 991
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 175 911	-13 882 131
Tillkommande utgifter	-33 290 332	-32 591 340
	-47 466 243	-46 473 471
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-293 780	-293 780
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-698 992	-698 993
	-992 772	-992 773
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 459 015	-47 466 243
Restvärde enligt plan vid årets slut	111 859 976	12 852 478
Varav		
Byggnader	100 219 324	513 104
Anslutningsavgifter	11 640 652	12 339 644
Taxeringsvärden		
Bostäder	266 000 000	266 000 000
Totalt taxeringsvärde	266 000 000	266 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>194 000 000</i>	<i>194 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

7

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 916 184	1 916 184
	1 916 184	1 916 184
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 916 184	1 916 184
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 913 183	-1 658 992
	-1 913 183	-1 658 992
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 001	-254 191
	-3 001	-254 191
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 916 184	-1 913 183
	-1 916 184	-1 913 183
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 916 184	-1 913 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	3 001
Varav		
Maskiner och inventarier	0	3 001

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut	0	3 146 394

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening, 1 845 st a 500 kr	922 500	922 500
Summa andelar i intresseföretag	922 500	922 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 057	38 871
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 057	38 871

✓

Not 17 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fordringar hos anställda	1 523	0
Skattekonto	186 810	97 972
Summa övriga fordringar	188 333	97 972

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna hyresintäkter	0	272 061
Förutbetalda försäkringspremier	99 177	96 757
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 432	75 265
Förutbetald renhållning	57 741	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 203	41 069
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 211	302 688
Förutbetald tomträttsavgäld	387 119	387 119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 112 883	1 176 155

Not 19 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	1 000	0
Sparkonto SBAB	2 563 748	7 059 018
Transaktionskonto Swedbank	1 749 165	2 199 568
Summa kassa och bank	4 313 913	9 258 586

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	25 176 500	25 906 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-730 000	-730 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 446 500	25 176 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,60%	2022-06-15	10 215 000,00	0,00	80 000,00	10 135 000,00
SWEDBANK	1,95%	2022-09-23	4 741 500,00	0,00	450 000,00	4 291 500,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-06-01	10 950 000,00	0,00	200 000,00	10 750 000,00
Summa			25 906 500,00	0,00	730 000,00	25 176 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 730 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 526 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

9

Not 21 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	512 583	1 233 875
Summa leverantörsskulder	512 583	1 233 875

Not 22 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	780 918	60 485
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	11 048	10 634
Debiterad preliminärskatt	-512 347	0
Summa skatteskulder	279 619	71 119

Not 23 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skuld för moms	419 785	365 753
Skuld sociala avgifter och skatter	67 654	63 949
Avräkning lön	1 523	0
Summa övriga skulder	488 962	429 702

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	100 385	73 178
Upplupna sociala avgifter	32 123	46 244
Upplupna räntekostnader	0	20 734
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 038	0
Upplupna elkostnader	137 374	135 491
Upplupna värmekostnader	42 993	42 272
Upplupna kostnader för renhållning	64 286	57 741
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 867	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 438 356	1 419 633
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 948 421	1 810 293

Not 25 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	40 491 340	40 491 340

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 201103

Ort och datum

Marina Kolak

Marina Kolak, ordförande

Lisbeth Norén

Lisbeth Norén

Emma Holmgren

Emma Holmgren

Karin Palmqvist

Karin Palmqvist
suppleant.

Jacek Szustak

Jacek Szustak

Marinko Juric

Marinko Juric

Patrik Hänsel

Patrik Hänsel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/11 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Yvonne Ekström

Yvonne Ekström
Förtroendevald revisor

Pia Horntved

Pia Horntved
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 11, org.nr 746000-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

De förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19/11 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Yvonne Ekström
Förtroendevald revisor

Pia Horntvedt
Pia Horntved
Förtroendevald revisor

RBF Malmöhus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Malmöhus 11 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

