

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

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	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-01-15. Ekonomisk 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 underhållskostnader detta året.

Reparationskostnaderna i föreningen ligger på likvärdig nivå jämfört med föregående år, denna kostnad varierar normalt mellan åren. Räntekostnaderna har fortsatt att minska något, då ett antal av föreningens lån har satts om under året till en lägre räntesats.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 345% till 298%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 843 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.

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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.	Summa
48	156	188	24	416

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	P-platser
2	4	255

Total tomtarea	28 009 m ²
Bostäder hyresrätt	152 m ²
Bostäder bostadsrätt	25 808 m ²
Total bostadsarea	25 960 m ²
Årets taxeringsvärde	266 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	266 000 000 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 892 tkr och planerat underhåll för 7 335 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2019 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 5 637 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Den beräknade kostnaden per år för den s.k. eviga underhållskostnaden ligger på 6 672 tkr.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 6 672 tkr.

7

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Uppgradering Sopsug	Kontinuerligt

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll av gemensamma utrymmen	310 039 kr
Underhåll av hissar	5 462 699 kr
Underhåll av sopsugsanläggning	864 102 kr
Underhåll VA/Sanitet	522 500 kr
Underhåll av markytor	118 750 kr
Underhåll av garage och p-platser	57 000 kr

4

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	2020
Emma Holmgren	Sekreterare	2021
Jacek Szstak	Vice sekreterare	2020
Marinko Juric	Ledamot	2021
Andreas Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Palmqvist	Suppleant	2020
Ulf Andersson	Suppleant	2020
Vesna Mihailovic	Suppleant	2021
Patrick Hänsel	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Yvonne Ekström	Förtroendevald revisor	2020
Pia Horntved	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Sandkvist	2020
Yvonne Ekström	2020

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 hissar, sopsugsanläggning 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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 495 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 497 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 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 2020-01-01.

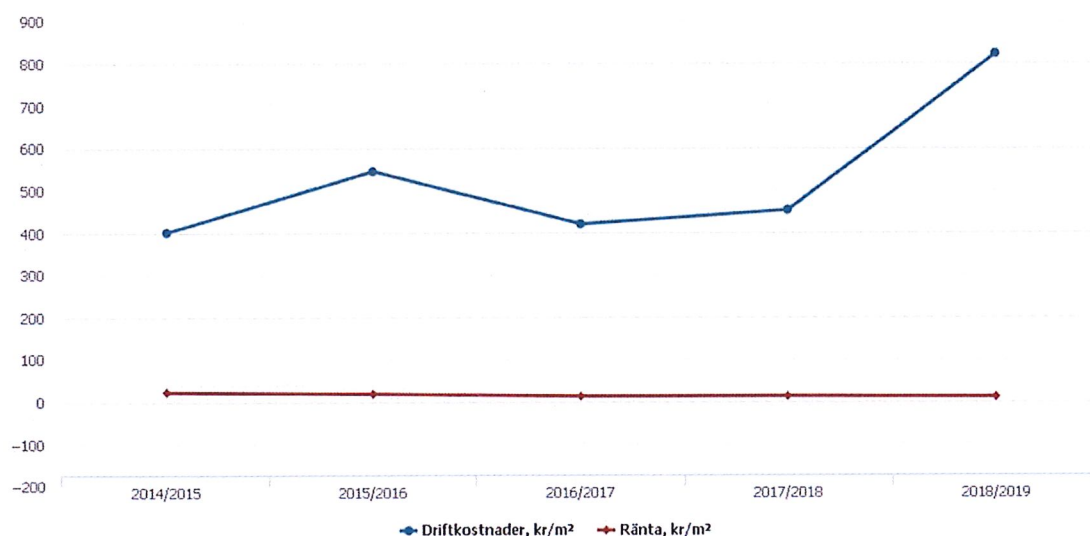
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 521 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.)

↑

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	17 769	17 361	17 032	16 840	16 725
Resultat efter finansiella poster	-5 090	984	1 798	-2 082	1 602
Årets resultat	-5 090	984	1 798	-2 099	1 602
Resultat exklusive avskrivningar	-3 843	2 230	3 169	-660	3 064
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-10 515	-3 948	-3 360	-7 138	-282
Balansomslutning	27 496	26 042	25 730	24 800	28 196
Soliditet %	-7	12	8	1	9
Likviditet %	247	345	292	205	171
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	521	510	502	491	485
Bränsletillägg, kr/m ²	114	114	114	114	114
Driftkostnader, kr/m ²	701	453	420	545	401
Ränta, kr/m ²	11	13	13	19	23
Underhållsfond, kr/m ²	370	517	341	141	75
Lån, kr/m ²	998	784	807	832	850
Skuldkvot %	1,41	1,15	1,20	1,26	1,29



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 441 835	13 421 865	-12 712 877	983 513
Disposition enl. årsstämmobeslut			983 513	-983 513
Reservering underhållsfond		6 672 000	-6 672 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 335 091	7 335 091	
Årets resultat				-5 089 600
Vid årets slut	1 441 835	12 758 774	-11 066 273	-5 089 600

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-11 729 363
Årets resultat	-5 089 600
Årets fondavsättning enligt underhållsplanen	-6 672 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 335 091
Summa	-16 155 873

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-16 155 873**

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 769 273	17 360 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	578 863	283 802
Summa rörelseintäkter		18 348 136	17 644 405
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-18 189 021	-11 747 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 542 583	-1 279 360
Personalkostnader	Not 6	-2 273 396	-2 160 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 246 963	-1 246 964
Summa rörelsekostnader		-23 251 963	-16 434 419
Rörelseresultat		-4 903 827	1 209 986
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	88 560	88 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 781	19 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-281 114	-334 587
Summa finansiella poster		-185 773	-226 473
Resultat efter finansiella poster		-5 089 600	983 513
Årets resultat		-5 089 600	983 513

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 852 747	13 845 519
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 001	257 192
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 146 394	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 002 142	14 102 711
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	922 500	922 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		922 500	922 500
Summa anläggningstillgångar		16 924 642	15 025 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		38 871	23 705
Övriga fordringar	Not 15	97 972	88 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 176 155	955 608
Summa kortfristiga fordringar		1 312 998	1 067 508
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 258 586	9 949 575
Summa kassa och bank		9 258 586	9 949 575
Summa omsättningstillgångar		10 571 584	11 017 082
Summa tillgångar		27 496 226	26 042 294

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 441 835	1 441 835
Fond för yttre underhåll		9 612 380	13 421 865
Summa bundet eget kapital		11 054 215	14 863 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 919 879	-12 712 877
Årets resultat		-5 089 600	983 513
Summa fritt eget kapital		-13 009 479	-11 729 363
Summa eget kapital		-1 955 264	3 134 336
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 176 500	19 712 694
Summa långfristiga skulder		25 176 500	19 712 694
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	730 000	630 000
Leverantörsskulder		1 233 875	395 990
Skatteskulder	Not 19	71 119	10 523
Övriga skulder	Not 20	429 702	420 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 810 293	1 738 307
Summa kortfristiga skulder		4 274 989	3 195 263
Summa eget kapital och skulder		27 496 226	26 042 294

4

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 235 994	983 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 246 963	1 246 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 989 031	2 230 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-245 490	-133 888
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	979 726	-40 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 254 795	2 055 855
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	5 563 806	-630 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 563 806	-630 000
Årets kassaflöde	- 690 989	1 425 855
Likvidamedel vid årets början	9 949 575	8 523 720
Likvidamedel vid årets slut	9 258 586	9 949 575

7

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	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

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 447 164	13 171 827
Hyrer, bostäder	127 172	121 616
Hyrer, lokaler	26 760	26 760
Hyrer, övriga	18 000	18 000
Hyrer, p-platser	294 100	296 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 960	-3 960
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 820	-9 600
Bränsleavgifter, bostäder	2 944 932	2 942 280
Elavgifter	924 925	797 680
Summa nettoomsättning	17 769 273	17 360 603

4

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	320 040	0
Övriga ersättningar (pant & överlåtelseavgifter)	66 492	60 011
Fakturerade kostnader	30 903	4 460
Övriga sidointäkter, (Q-park)	22 998	11 741
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	33	22
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	72 199	65 619
Övriga rörelseintäkter (andrahand m.m.)	37 940	38 649
Försäkringsersättningar	28 258	103 300
Summa övriga rörelseintäkter	578 863	283 802

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-7 335 091	-1 625 943
Reparationer	-891 736	-864 063
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-572 832	-507 000
Tomträttsavgäld	-1 161 358	-1 161 358
Försäkringspremier	-277 828	-248 926
Kabel- och digital-TV	-498 039	-203 952
Återbäring från Riksbyggen	13 100	12 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 779	-17 151
Serviceavtal	-78 001	-79 212
Obligatoriska besiktningar	-113 603	-132 649
Statuskontroll	-70 302	0
Förbrukningsinventarier	-167 924	-178 694
Fordons- och maskinkostnader	-21 274	-57 747
Vatten	-1 014 069	-1 007 316
Fastighetsel	-1 817 034	-1 678 751
Uppvärmning	-2 983 210	-3 102 733
Sophantering och återvinning	-686 484	-684 845
Förvaltningsarvode drift	-462 557	-209 635
Summa driftkostnader	-18 189 021	-11 747 101

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-1 123 470	-1 082 240
Lokalkostnader	-1 395	-794
Resekostnader	-90	-455
IT-kostnader	-14 352	-12 548
Arvode, yrkesrevisor	-14 950	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-61 570	-15 251
Inkassokostnader	-16 375	-5 424
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-68 281	-66 595
Representation / Fritidsaktiviteter	-22 137	-4 755
Kontorsmateriel	-33 556	-23 379
Telefon och porto	-31 711	-27 318
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	-25 103	-25 689
Konsultarvoden	-32 813	0
Bankkostnader	-2 552	-3 587
Advokat och rättegångskostnader	-83 000	0
Övriga externa kostnader	-9 478	-250
Summa övriga externa kostnader	-1 542 583	-1 279 360

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-1 024 472	-989 556
Uttagsskatt	-419 293	-366 677
Styrelsearvoden	-165 900	-159 750
Övriga ersättningar	-1 886	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-133 300	-64 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-72 800
Övriga personalkostnader	-90 148	-63 377
Sociala kostnader	-438 397	-438 534
Summa personalkostnader	-2 273 396	-2 160 994



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-293 780	-293 780
Avskrivningar tillkommande utgifter	-698 992	-698 993
Avskrivning Maskiner och inventarier	-254 191	-254 191
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 246 963	-1 246 964

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	88 560	88 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	88 560	88 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 881	19 186
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	900	368
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 781	19 554

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-272 118	-333 811
Övriga räntekostnader	-1 063	-776
Övriga finansiella kostnader	-7 933	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-281 114	-334 587

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 318 991	60 318 991
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 882 131	-13 588 351
Tillkommande utgifter	-32 591 340	-31 892 347
	- 46 473 471	- 45 480 698
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	- 47 466 243	- 46 473 471
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 852 748	13 845 520
Varav		
Byggnader	513 104	806 884
Anslutningsavgifter	12 339 644	13 038 636
Taxeringsvärden		
Bostäder	266 000 000	169 000 000
Totalt taxeringsvärde	266 000 000	169 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>194 000 000</i>	<i>115 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>54 000 000</i>

7

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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	-1 658 992	-1 404 801
	- 1 658 992	- 1 404 801
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-254 191	-254 191
	- 254 191	- 254 191
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 913 183	-1 658 992
	- 1 913 183	- 1 658 992
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 001	257 192
Varav		
Maskiner och inventarier	3 001	257 192

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2019-08-31	2018-08-31
Pågående installation av värmepumpar i trapphus	3 146 394	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	3 146 394	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	922 500	922 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	922 500	922 500

1 845 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	5 347
Skattekonto	97 972	82 848
Summa övriga fordringar	97 972	88 195

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna hyresintäkter	272 061	231 609
Upplupna ränteintäkter	0	12 492
Förutbetalda försäkringspremier	96 757	84 314
Förutbetalda driftkostnader	0	41 399
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 265	94 960
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 069	41 209
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 196	2 392
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 688	60 115
Förutbetald tomträttsavgäld	387 119	387 119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 176 155	955 608

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	7 059 018	5 040 290
Transaktionskonto	2 199 568	4 909 285
Summa kassa och bank	9 258 586	9 949 575

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	25 906 500	20 342 694
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-730 000	-630 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 176 500	19 712 694

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-02-15	4 856 194,00	0,00	4 856 194,00	0,00
NORDEA	1,95%	2019-06-19	10 295 000,00	-10 215 000,00	80 000,00	0,00
NORDEA	0,60%	2022-06-15	0,00	10 215 000,00	0,00	10 215 000,00
SWEDBANK	1,95%	2022-09-23	5 191 500,00	0,00	450 000,00	4 741 500,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-06-01	0,00	11 000 000,00	50 000,00	10 950 000,00
Summa			20 342 694,00	11 000 000,00	5 436 194,00	25 906 500,00

*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 22 256 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	60 485	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	10 634	10 523
Summa skatteskulder	71 119	10 523

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld för moms	365 753	345 648
Skuld sociala avgifter och skatter	63 949	50 321
Avräkning hyror och avgifter	0	3 240
Clearing	0	21 235
Summa övriga skulder	429 702	420 444

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	73 178	74 002
Upplupna sociala avgifter	46 244	25 978
Upplupna räntekostnader	20 734	35 860
Upplupna elkostnader	135 491	126 025
Upplupna värmekostnader	42 272	29 742
Upplupna kostnader för renhållning	57 741	52 601
Upplupna revisionsarvoden	15 000	22 680
Upplupna styrelsearvoden	0	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 451
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 419 633	1 363 967
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 810 293	1 738 307

Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	40 491 340	40 491 340

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

4

Styrelsens underskrifter

Malmö 19/209

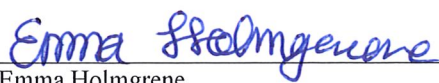
Ort och datum



Marina Kolak



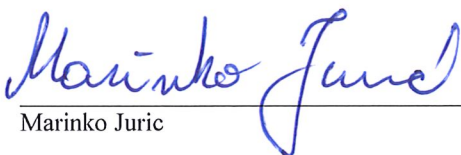
Lisbeth Norén



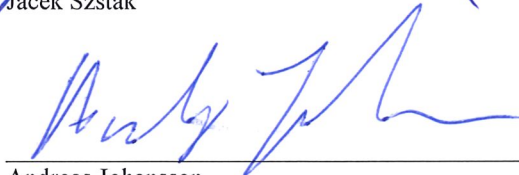
Emma Holmgren



Jacek Sztak



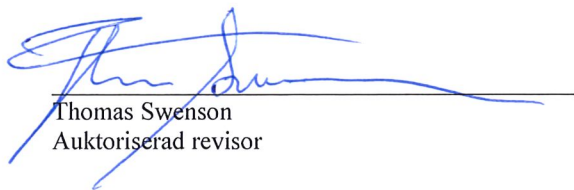
Marinko Juric



Andreas Johansson

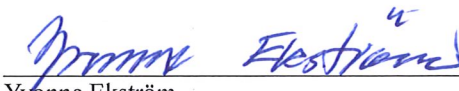
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-06

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Vårt granskningsprogram har lämnats 20



Yvonne Ekström
Förtroendevald revisor



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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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. 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 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 2018-09-01 - 2019-08-31 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 trygghetssätt.

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 6 februari 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Yvonne Ekström
Förtroendevald revisor

Pia Horntvedt
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