

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Malmöhus 24  
Org nr: 746001-0601



---

# 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

# Styrelsens verksamhetsberättelse 2018-2019

## Styrelse och stämma

Under verksamhetsåret 2018 - 2019 har styrelsen hållit 15 protokollförda möten och arbetsutskottet har hållit 22 protokollförda möten.

Ordinarie årsstämma ägde rum den 2 februari 2019 i Hyllie Folkets Hus i Malmö. På stämman deltog 91 medlemmar med sammanlagt 76 röster.

## Viktiga styrelsebeslut

Under verksamhetsåret har styrelsen

- uppdaterat föreningens underhållsplan.
- uppdaterat föreningens policydokument.
- deltagit i ett antal besiktningar avseende *Vattenprojektet* som ännu vid verksamhetsårets slut inte hade godkänts i dess helhet.
- beslutat att installera solceller på Hyacintgatan 3 - 7 i kombination med takbyte.
- skaffat en ellådcykel som kan hyras av medlemmarna
- installerat förvaringsplatser för elcyklar.
- diskuterat med stadsbyggnadsnämndens ordförande om arbetet med detaljplan för Holma, Fosiedal och Kroksbäck.
- inrättat en strategigrupp med uppdrag att – i samverkan med Riksbyggen – särskilt bereda det kommande underhållet av avloppsstammarna.
- genomfört upprustning av gården och rabatterna vid Tulpangatan 21 - 23- 25.
- beslutat att upprustat gården och rabatterna vid Hyacintgatan 9 - 11- 13.
- genomfört besiktning av föreningens fastigheter, gårdar och grönområden.
- fortsatt med statuskontroller av lägenheter enligt fastställd plan.
- fortsatt med obligatoriska ventilationskontroller enligt fastställd plan.
- genomfört en energideklaration.
- fortsatt med fixartjänst som en del i fastighetsskötarens uppgifter.
- genomfört brandsyn av föreningens fastigheter.
- informerat medlemmarna om resultaten från den gjorda trygghetsinventeringen.
- tecknat avtal med Bahnhof som ny leverantör av internet.
- installerat ett antal övervakningskameror i garage, miljöhus och trapphus och beslutat om installation av ytterligare kameror för placering i garage, miljöhus och trapphus.
- träffat överenskommelse med företaget Dörrkompis, som säljer elektroniska dörrögon.
- förlängt avtalet med Hyllie Folkets Hus om subventionerade avgifter för hyra av festsal.



- haft öppet för medlemmarna på expeditionen varje tisdag kväll och onsdag eftermiddag.
- lämnat information till medlemmarna genom tidningen FosiedalsNytt (fem nummer), hemsidan och särskilda informationsblad.
- genomfört en två-dagars utbildning för styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- ordnat resor, Föreningens Dag, kulturupplevelser, tisdagscafé och studiecirkel (bland annat mobil- och datoranvändning, yoga och canasta).

## Ekonomi

Föreningens likviditet är god och detta beror till en del på styrelsens återhållsamhet med utgifter. Det låga ränteläget har också bidragit till att ekonomin är i god balans.

Underhållsarbetena i *Vattenprojektet* har i stort sett avslutats och har genomförts med så kallat RB-avtal, vilket innebär fast pris och inget risktagande för föreningen.

Installationen av solceller har dels inneburit positiva effekter för miljö och hållbarhet och dels medfört betydande minskning av kostnaderna för el.

Styrelsen har under flera år påmint medlemmarna om att det inom några år måste genomföras underhåll av avloppsstammarna – antingen byte eller relining. Styrelsen tar alltid detta i beaktande i samband med alla andra större underhålls- eller reparationsarbeten. Detta är viktigt för att inte äventyra föreningens stabila ekonomi. Men samtidigt är det styrelsens strävan att ligga i framkant då det gäller effektiva, miljömässiga och trygghetsskapande åtgärder.

## Budget och årsavgifter

Under verksamhetsåret har följande förändring gjorts av avgifterna:

- Enligt styrelsebeslut den 7 augusti 2019 höjdes årsavgiften för bostad med 2,5 % från och med den 1 oktober 2019.
- Samtliga övriga avgifter kvarstår oförändrade.

## Lägenhetsöverlåtelse

I jämförelse med föregående verksamhetsår har antalet lägenhetsöverlåtelse, som fastställts av styrelsen, minskat från 62 till 48 överlåtelse. (Överlåtelse i form av gåva, arv eller bodelning är inte medräknade.) De 48 överlåtelse motsvarar 9 procent av föreningens 540 lägenheter.

Vid överlåtelse var köpeskillingen i genomsnitt 14 148 kronor per kvadratmeter.

Genomsnittspriserna för våra bostadsrätter har under det gångna verksamhetsåret därmed ökat med 676 kronor per kvadratmeter jämfört med genomsnittspriset 13 472 kr per kvadratmeter under förra verksamhetsåret. Denna ökning motsvarar 5 procent.

Vi noterar också att genomsnittspriset per såld lägenhet är 971 354 kronor, som är en ökning jämfört med föregående års genomsnittspris på 948 916 kronor. Genomsnittspriset per såld lägenhet har därmed ökat med 2,6 procent. Priserna för olika lägenheter varierar naturligtvis beroende på lägenheternas storlek och standard.



I tabellen nedan visas prisutvecklingen för överlåtelse under de senaste verksamhetsåren:

	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2018-19 jämfört med 2017-18
Pris kr per kvadratmeter	10 353 kr	12 643 kr	13 472 kr	14 148 kr	Ökning med 5 %
Pris kr per lägenhet	715 000 kr	884 000 kr	948 916 kr	971 354 kr	Ökning med 2,4 %

Styrelsens målmedvetna arbete med underhåll, utveckling, trygghet, hållbarhet och skötsel har bidragit till värdeökningen av våra lägenheter.

### **Andrahandsuthyrningar**

Vid verksamhetsårets slut den 31 augusti 2019 var bara ett par stycken lägenheter uthyrda i andra hand. Styrelsen har en restriktiv hållning till andrahandsuthyrningar för att inte tappa kontrollen över vilka som bor i föreningen.

### **Kompetensutveckling**

För utbildning, studiebesök och kompetensutveckling har följande genomförts:

- Styrelsen har, under medverkan av Riksbyggen Syd, anordnat en tvådagars utbildning i juridik, ekonomi, miljö och fastighetsunderhåll för samtliga styrelseledamöter, styrelsuppleanter och revisorer samt förvaltare och fastighetsskötare.
- Ordföranden, vice ordföranden och ekonomiansvarig har deltagit i utbildningar om fastighetsförvaltning.
- Ett antal styrelseledamöter har deltagit i tematräffar och studiemöten som anordnats av Riksbyggens intresseförening.
- Ett antal styrelseledamöter har gjort studiebesök hos leverantörer.

### **Trivselgruppen och studieorganisationen**

Styrelsens trivselgrupp och studieorganisationen har under verksamhetsåret anordnat följande:

- utflykter med buss respektive båt.
- studiecirkel i dator- och mobilanvändning samt canasta och yoga.
- teater- och musikalbesök i samverkan med Skådebanan.
- sommarfesten Föreningens Dag
- tisdagscaféet i Hyllie Folkets Hus.

Alla aktiviteter är planerade efter önskemål av medlemmar.

## Miljö

Styrelsens arbete med Miljöledningssystemet har fortsatt under året.

- Miljöparmen hålls uppdaterad.
- Underhållsarbeten har genomförts med beaktande av miljö- och hållbarhetsaspekter.
- Installationerna av solceller är en medveten satsning som minskar miljöpåverkan.

## Framtidsutveckling

Föreningens framtid ser bra ut under de närmaste åren. Våra fastigheter och grönområden är i gott skick i förhållande till sin ålder. Genomförda, pågående och beslutade underhållsarbeten innebär lyft för hela föreningen beträffande miljö, trygghet, ekonomi, värdesteppring och trivsel.

Införande av individuell mätning och debitering (IMD) av el, varm- och kallvatten samt för nyttjande av tvättstugorna ger medlemmarna möjlighet att själva styra eller påverka sina kostnader. IMD medför samtidigt en ökad rättvisa mellan medlemmarna. Detta bidrar till att öka värdet av föreningens lägenheter. Till detta kommer betydande miljövinster och långsiktigt ökad hållbarhet.

Styrelsen arbetar allmänt för att så långt det är möjligt hålla avgifterna på en rimlig nivå utan att äventyra föreningens ekonomi eller underhållsbehov.

Enligt föreningens långsiktiga underhållsplan ska avloppsstammarna bytas cirka år 2020-2023. Detta stora underhållsarbete har under detta år diskuterats mer konkret i styrelsen, som fortlöpande följer den tekniska utvecklingen inom området. Det är styrelsens mål att genomföra stambytena enligt underhållsplanen. Några steg har redan tagits för att påbörja projektering under 2020.

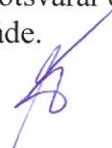
Föreningens läge nära Öresundsbron och Hyllie Station gör våra bostäder allt mer attraktiva för många målgrupper. Som nämnts ovan har prisutvecklingen för våra bostäder varit positiv. Den fortsatt snabba utvecklingen av Hyllievångsområdet kan ge ännu en positiv effekt som kan göra vår bostadsrättsförening än mer attraktiv.

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med MKB och Riksbyggen centralt presenterat omfattande planer för nybyggnation av lägenheter och utbyggnad av infrastruktur samt kultur- och fritidsinstitutioner i området Holma-Fosiedal. Styrelsen kommer även framöver att nogsamt bevaka kommunens planering för att kunna tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen.

Styrelsen är principiellt positiv till förtätningsplanerna, som allmänt bedöms ge förbättrad infrastruktur och öka attraktionskraften i hela området Holma-Fosiedal och därmed även prisnivån för våra medlemmars lägenheter. Styrelsen har dock gjort klart för Malmö stad att föreningen motsätter sig varje försämring av medlemmarnas parkeringsmöjligheter eller av tillgängligheten till allmänna kommunikationer.

Styrelsens strategigrupp har som uppgift att särskilt bevaka och strategiskt planera underhåll och åtgärder inom områdena ekonomi, hållbarhet, miljö och socialt engagemang.

Styrelsen kommer att fortsätta med att arbeta aktivt för en god boendemiljö, som motsvarar de hållbarhetskrav som man kan ställa på ett modernt, trivsamt och tryggt bostadsområde.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 24 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 1970-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-16.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för utförd underhåll. Föreningen har under året fortsatt med investeringen i solceller på Hyacintgatan.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något, beroende på lägre underhållskostnader detta året. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. att föreningen har löst upp två lån på sammanlagt 7 350 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 037 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 317 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Gräsklipparen 1-4, Skottkärran 1-5, Kantskäraren, Sekatören samt Hyllie 165:74-75 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 540 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 2 035 368 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
16	192	254	78	540

Total tomtarea	52 713 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	39 134 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	39 134 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	434 998 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	335 131 000 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 2 074 och planerat underhåll för 3 665. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2019 och visar på ett underhållsbehov på ca 234 milj tkr för de närmaste 10 åren, här ligger bl.a. avloppsstammar och el. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 284 kr/m<sup>2</sup> (11 110 tkr).

Under året har föreningen genomfört följande miljöidéer:

- 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.
- Föreningen har individuell mätning av varm & kallvatten samt el.
- Man har installerat värmeåtervinning, injusterat värmen samt bytt ut värmekulvertarna för fjärrvärme, vilket påverkar värmeförbrukningen positivt.
- Föreningen har installerat solceller på delar av sina fastigheter, vilket är bra både för miljön samt föreningens ekonomi.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
<b>Beskrivning</b>		
Underhåll	2012	Renovering trapphus, låghus;
Underhåll	2012	Individuellt mätning av el
Underhåll	2013	Injustering av värmesystem
Underhåll	2014	Kanalrensning
Underhåll	2015	Lekplatser
Underhåll	2015	Kall & Varmvattenstammar
Underhåll	2016	Ombyggnad av stuprör & takrännor, fasad
Underhåll	2016	Fasadrenovering låghus
Underhåll	2016	Utbyte armaturer i tvättstugor
Underhåll	2016	Installation av gårdsbeslysning
Underhåll	2016	Serverrum
Underhåll	2016	Fjärrvärmekulvertar
Underhåll	2017	Fasadrenovering, höghus
Underhåll	2016-2017	Solceller & byte takpapp, Tulpängatan 8
Underhåll	2017-2018	Fasadrenovering, höghus
Investering	2017-2018	Solceller på Hyacintgatan
Underhåll	2018	El, värme, rabatter
Underhåll		Löpande byte av tvättstugeutrusning

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstugor, maskiner	460 290 kr
Installationer, värme och kameraövervakning	1 776 374 kr
Huskropp utvändigt, fasader småhus och sockel	312 500 kr
Markytor, cykelsjul och rabatter	1 115 928 kr

De stora posterna i föreningens utförda underhåll och investeringar är nytt värme styrsystem och solceller på Hyacintgatan.

Planerat underhåll enligt Underhållsplan	År
Byggnad utvändigt, fasadytor	2019/2020
Fortsatt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare efter behov.	2019/2020
Övriga teletekniska system	2019/2020
Fortsatt installation av solceller, under förutsättning att sökt statsbidrag beviljas och att föreningens ekonomi så tillåter.	2019/2020

4

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karl-Eric Calling	Ordförande	2020
Ragnar Danielsson	Sekreterare	2019
Hans Jönsson	Vice ordförande	2020
Fredrik Petersson	Ledamot	2021
Catalina Reinoso	Ledamot	2020
Ernad Habibovic	Ledamot	2021
Niklas Möller	Riksbyggen Ledamot	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ylva Svärd	Suppleant	2020
Carina Caesar Persson	Suppleant	2020
Jan Lind	Suppleant	2019
Ulf Persson	Suppleant	2019
Elvis Hajdarevic	Suppleant	2021
Sehada Pupovic	Suppleant	2021
Danche Blagojevic	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Josef Bahner	Förtroendevald revisor
Carlos González	Förtroendevald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anita Palmgren	2019
Lars Larsson	2019 (Avgått 2019-06-26)

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 688 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 61 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 680 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2,2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2019-10-01.

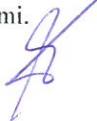
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 54 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 63 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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.-Föreningen har individuell mätning av varm & kallvatten samt el.-Man har installerat värmeåtervinning, injusterat värmen samt bytt ut värmekulvertarna för fjärrvärme, vilket påverkar värmeförbrukningen positivt.-Föreningen har installerat solceller på delar av sina fastigheter, vilket är bra både för miljön samt föreningens ekonomi.

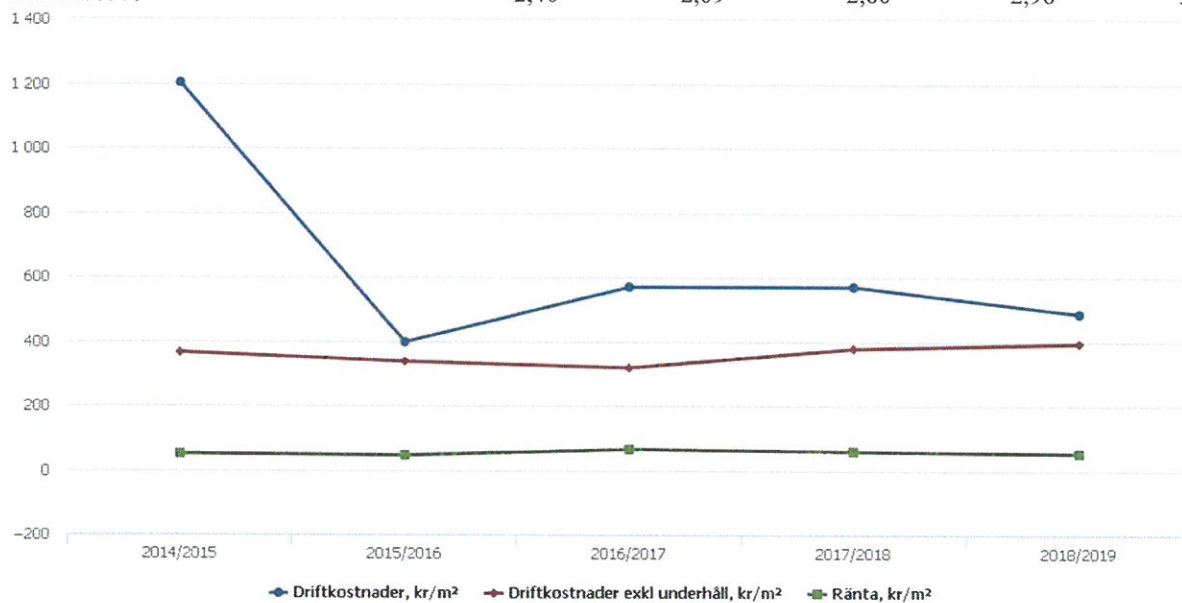
U





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	33 296	32 534	32 253	31 005	30 459
Resultat efter finansiella poster	3 279	1 227	-998	4 166	-26 158
Resultat exklusive avskrivningar	6 317	4 129	1 637	7 355	-23 121
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 793	-5 800	-8 292	1 506	-26 640
Balansomslutning	82 001	87 542	90 320	92 729	89 261
Soliditet %	-9	-13	-14	-12	-17
Likviditet %	151	323	294	331	509
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	647	633	624	617	603
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	101	101	102	109	109
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	485	569	569	397	1 203
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	393	377	318	337	365
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	52	58	65	46	50
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	552	359	0	90	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 172	2 414	2 460	2 527	2 578
Skuldkvot %	2,40	2,69	2,80	2,96	3,01



**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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 275 746	43 972	0	14 064 974	-28 621 139	1 227 228
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 227 228	-1 227 228
Reservering underhållsfond				11 110 000	-11 110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 579 014	3 579 014	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 279 367
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 275 746</b>	<b>43 972</b>	<b>0</b>	<b>21 595 960</b>	<b>-34 924 897</b>	<b>3 279 367</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-27 393 911
Årets resultat	3 279 367
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-11 110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 579 014
<b>Summa</b>	<b>-31 645 530</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

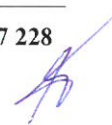
**Att balansera i ny räkning** **- 31 645 530**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	33 296 190	32 534 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 103 150	2 573 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>35 399 340</b>	<b>35 107 442</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-19 050 944	-21 191 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-7 139 540	-6 649 248
Personalkostnader	Not 6	-977 961	-1 014 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 037 306	-2 902 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-30 205 751</b>	<b>-31 757 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 193 589</b>	<b>3 349 813</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	77 760	77 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 706	53 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 027 688	-2 253 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 914 222</b>	<b>-2 122 585</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 279 367</b>	<b>1 227 228</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 279 367</b>	<b>1 227 228</b>

↙



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	67 115 386	56 071 863
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	345 476	437 170
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	64 500	11 090 731
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 525 362</b>	<b>67 599 764</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	810 000	810 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>810 000</b>	<b>810 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 335 362</b>	<b>68 409 764</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	50 897	82 880
Övriga fordringar	Not 16	87	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 222 811	2 467 605
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 273 795</b>	<b>2 550 519</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	11 392 647	16 581 353
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 392 647</b>	<b>16 581 353</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 666 442</b>	<b>19 131 872</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 001 804</b>	<b>87 541 636</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 319 718	2 319 718
Fond för yttre underhåll		21 595 960	14 064 974
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 915 678</b>	<b>16 384 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-34 924 897	-28 621 139
Årets resultat		3 279 367	1 227 228
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-31 645 530</b>	<b>-27 393 911</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-7 729 852</b>	<b>-11 009 219</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	80 661 932	88 611 839
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 661 932</b>	<b>88 611 839</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 324 600	5 866 048
Leverantörsskulder	Not 20	567 031	586 714
Skatteskulder		65 554	83 092
Övriga skulder	Not 21	290 933	346 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 821 606	3 056 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 069 724</b>	<b>9 939 016</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 001 804</b>	<b>87 541 636</b>

4

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 279 367	1 227 228
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	3 037 306	2 902 028
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 316 673</b>	<b>4 129 256</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	276 724	-456 104
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	717 156	-1 870 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 310 553</b>	<b>1 802 189</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-2 841 904	- 4 600 339
Investeringar i inventarier	- 121 000	- 414 460
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 962 904</b>	<b>- 5 014 799</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-9 491 355	-2 134 328
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 491 355</b>	<b>-2 134 328</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 143 706</b>	<b>-5 346 938</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>16 581 353</b>	<b>21 928 291</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>11 392 647</b>	<b>16 581 353</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

0

# 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	70
Fasader (höghus) & fönster 1998	Linjär	50
Tvättstugor 1990	Linjär	40
Miljöhus 2007	Linjär	40
Entréer, skalskydd, postboxar (höghus) 2008	Linjär	20
Dörrstängare 2010/11	Linjär	10
Ombyggnad, förbättring garage 2011	Linjär	20
Kulvertbyte 2011	Linjär	30
Grillrör 2011	Linjär	10
Nya värmecentraler	Linjär	20
Ny styr-reglerutrustning	Linjär	20
Lekplatser	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Solceller, Hyacintgatan	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	25 325 230	24 778 869
Hyror, lokaler	134 760	135 193
Hyror, garage	621 384	621 037
Hyror, p-platser	460 757	457 491
Hyror, övriga	115 444	79 446
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 012	-26 192
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-720	-1 310
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 855	-10 950
Bränsleavgifter, bostäder	3 962 987	3 963 326
Vattenavgifter	1 401 912	1 342 384
Elavgifter	1 314 303	1 194 955
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>33 296 190</b>	<b>32 534 249</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	1 296 200	1 296 000
Övriga lokalintäkter	79 058	39 876
Övriga avgifter	3 395	9 250
Övriga ersättningar	109 353	128 491
Fakturerade kostnader	50 952	10 219
Övriga sidointäkter	69 455	168 678
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	46	-126
Återvunna fordringar	51	0
Erhållna bidrag	0	590 838
Erhållna statliga bidrag	0	15 000
Övriga rörelseintäkter	310 638	292 567
Försäkringsersättningar	184 003	22 400
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 103 150</b>	<b>2 573 193</b>

A



**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Underhåll	-3 665 092	-6 714 911
Reparationer	-2 074 290	-1 344 501
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-863 560	-803 290
Tomträttsavgäld	-2 035 368	-2 035 368
Försäkringspremier	-419 906	-376 219
Kabel- och digital-TV	-1 258 957	-1 406 720
Återbäring från Riksbyggen	59 600	64 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 725	-24 530
Serviceavtal	-881 060	-760 922
Obligatoriska besiktningar	-389 304	-56 343
Bevakningskostnader	-16 840	-15 055
Snö- och halkbekämpning	-26 950	-33 156
Statuskontroll	-18 088	-33 451
Förbrukningsinventarier	-143 205	-163 730
Fordons- och maskinkostnader	-27 717	-29 552
Vatten	-1 318 899	-1 232 595
Fastighetsel	-2 700 093	-2 630 746
Uppvärmning	-2 637 963	-2 949 649
Sophantering och återvinning	-525 283	-489 267
Förvaltningsarvode drift	-89 246	-156 152
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-19 050 944</b>	<b>-21 191 658</b>

A



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Fritidsmedel	-126 937	-110 242
Förvaltningsarvode administration	-5 519 578	-5 362 220
Lokalkostnader	-65 095	-40 755
Resekostnader	-2 321	-1 222
IT-kostnader	-104 174	-80 092
Arvode, yrkesrevisorer	-20 388	-20 177
Övriga förvaltningskostnader	-101 552	-62 554
Kreditupplysningar	-40 886	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-88 490	-129 098
Representation	-101 122	-11 400
Kontorsmateriel	-177 512	-143 061
Telefon och porto	-13 141	-10 815
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9 338	-89 602
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Medlems- och föreningsavgifter	-22 680	-22 680
Konsultarvoden	-30 563	-138 900
Bankkostnader	-4 454	-7 571
Advokat och rättegångskostnader	-618 625	-321 150
Övriga externa kostnader	-92 236	-96 809
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-7 139 540</b>	<b>-6 649 248</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-50 988	-64 272
Styrelsearvoden	-161 200	-158 230
Sammanträdesarvoden	-473 300	-476 600
Övriga ersättningar	-9 547	-10 295
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 500	-24 950
Övriga kostnadsersättningar	-32 410	-21 329
Pensionskostnader	-3 826	0
Övriga personalkostnader	-75 024	-121 216
Sociala kostnader	-138 167	-137 804
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-977 961</b>	<b>-1 014 695</b>

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

	<b>2018-09-01</b> <b>2019-08-31</b>	<b>2017-09-01</b> <b>2018-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-898 907	-898 907
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 773 763	-1 662 667
Avskrivning Markinventarier	-151 942	-151 942
Avskrivning Maskiner och inventarier	-212 694	-188 512
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 037 306</b>	<b>-2 902 028</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-09-01</b> <b>2019-08-31</b>	<b>2017-09-01</b> <b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	77 760	77 760
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>77 760</b>	<b>77 760</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-09-01</b> <b>2019-08-31</b>	<b>2017-09-01</b> <b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 186	52 256
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 467	1 350
Övriga ränteintäkter	53	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>35 706</b>	<b>53 607</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-09-01</b> <b>2019-08-31</b>	<b>2017-09-01</b> <b>2018-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 027 662	-2 250 556
Övriga räntekostnader	-26	-3 395
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 027 688</b>	<b>-2 253 951</b>

0

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	44 945 395	44 945 395
Standardförbättringar	61 880 105	57 279 766
Markinventarier	1 519 418	1 519 418
	<b>108 344 918</b>	<b>103 744 579</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Omklassificerat från pågående ombyggnation	11 090 731	0
Tillkommande utgifter	2 777 404	4 600 339
Markinventarier	0	0
	<b>13 868 135</b>	<b>4 600 339</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>122 213 053</b>	<b>108 344 918</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-23 092 127	-22 193 220
Standardförbättringar	-28 725 102	-27 062 435
Markinventarier	-455 826	-303 884
	<b>- 52 273 055</b>	<b>- 49 559 539</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-898 907	-898 907
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 773 763	-1 662 667
Årets avskrivning markinventarier	-151 942	-151 942
	<b>- 2 824 612</b>	<b>- 2 713 516</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 55 097 667</b>	<b>- 52 273 055</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>67 115 386</b>	<b>56 071 863</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	20 954 361	21 853 268
Standardförbättringar	45 249 375	33 155 003
Markinventarier	911 650	1 063 592
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	423 000 000	327 000 000
Lokaler	11 998 000	8 131 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>434 998 000</b>	<b>335 131 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>308 398 000</i>	<i>241 131 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>126 600 000</i>	<i>94 000 000</i>

G

*[Signature]*



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	4 015 980	3 601 520
	<b>4 015 980</b>	<b>3 601 520</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	121 000	414 460
	<b>121 000</b>	<b>414 460</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 136 980</b>	<b>4 015 980</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-3 578 810	-3 390 298
	<b>- 3 578 810</b>	<b>- 3 390 298</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-212 694	-188 512
	<b>- 212 694</b>	<b>- 188 512</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-3 791 504	-3 578 810
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 791 504</b>	<b>- 3 578 810</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>345 476</b>	<b>437 170</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	345 476	437 170

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>64 500</b>	<b>11 090 731</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	810 000	810 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>810 000</b>	<b>810 000</b>

*1620 andelar á 500 kr stycket i Intresseföreningen.*

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	43 387	46 238
Kundfordringar	7 510	36 642
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>50 897</b>	<b>82 880</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	87	34
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>87</b>	<b>34</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna hyresintäkter	804 063	788 960
Upplupna ränteintäkter	20 738	34 023
Förutbetalda försäkringspremier	146 238	127 429
Förutbetalda driftkostnader	0	259 375
Förutbetalt förvaltningsarvode	466 942	451 510
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 589	31 894
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	54 000	76 173
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 785	19 785
Förutbetald tomträtsavgäld	678 456	678 456
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 222 811</b>	<b>2 467 605</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	7 794 441	13 780 280
Transaktionskonto	3 598 206	2 801 073
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 392 647</b>	<b>16 581 353</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	84 986 532	94 477 887
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 324 600	-5 866 048
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>80 661 932</b>	<b>88 611 839</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,29%	2018-11-23	4 091 248,00	0,00	4 091 248,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,36%	2019-06-01	3 400 507,00	0,00	3 400 507,00	0,00
SWEDBANK	3,29%	2019-10-25	2 925 000,00	0,00	300 000,00	2 625 000,00
SWEDBANK	2,34%	2020-08-25	12 100 000,00	0,00	400 000,00	11 700 000,00
SEB	2,36%	2021-11-28	16 235 000,00	0,00	0,00	16 235 000,00
SWEDBANK	2,29%	2022-09-23	3 335 608,00	0,00	150 000,00	3 185 608,00
SWEDBANK	2,03%	2023-08-25	4 768 736,00	0,00	100 000,00	4 668 736,00
SWEDBANK	1,96%	2024-02-23	6 853 819,00	0,00	200 000,00	6 653 819,00
SBAB	2,04%	2025-06-26	15 184 400,00	0,00	324 800,00	14 859 600,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	10 236 769,00	0,00	200 000,00	10 036 769,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-23	15 346 800,00	0,00	324 800,00	15 022 000,00
<b>Summa</b>			<b>94 477 887,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 491 355,00</b>	<b>84 986 532,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 774 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 20 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	567 031	586 714
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>567 031</b>	<b>586 714</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mottagna depositioner	173 760	153 544
Skuld för moms	2 660	0
Skuld sociala avgifter och skatter	7 919	0
Avräkning hyror och avgifter	4 440	33 040
Clearing	102 155	109 664
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>290 933</b>	<b>296 248</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	228 721	264 161
Upplupna elkostnader	158 792	151 504
Upplupna värmekostnader	48 143	36 755
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	727 707	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 638 244	2 584 071
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 821 606</b>	<b>3 106 914</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	118 324 300	118 324 300

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

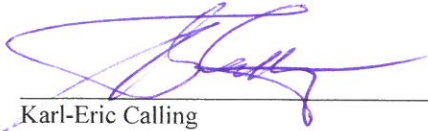
Den 2019-10-25 har föreningen löst ett lån hos Swedbank med 2 550 000 kr

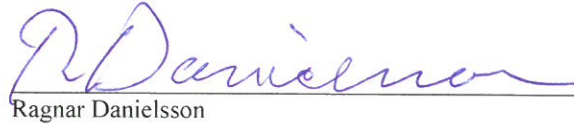


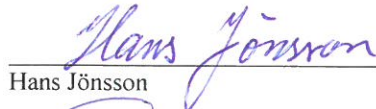


Styrelsens underskrifter

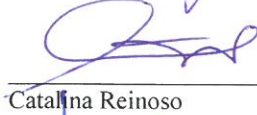
Malmö 2019-11-27  
Ort och datum

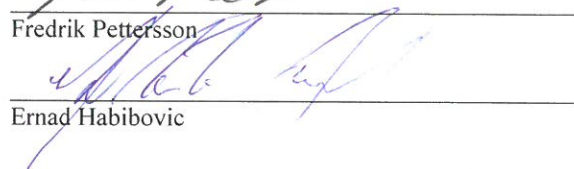
  
Karl-Eric Calling

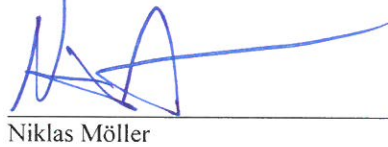
  
Ragnar Danielsson

  
Hans Jönsson

  
Fredrik Pettersson

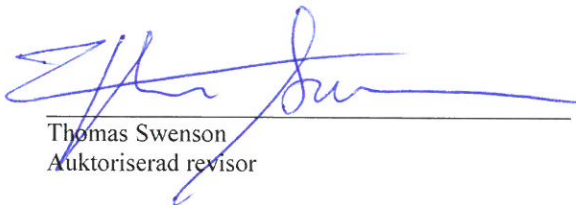
  
Catalina Reinoso

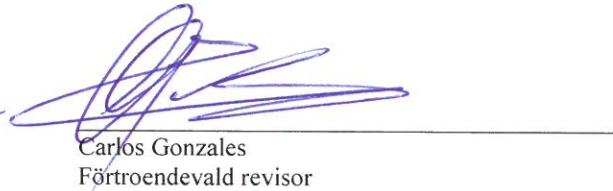
  
Ernad Habibovic

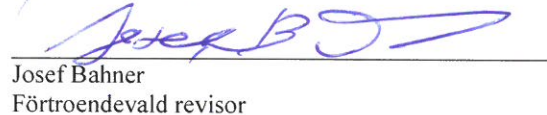
  
Niklas Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/1 2020

Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Carlos Gonzales  
Förtroendevald revisor

  
Josef Bahner  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 24, org.nr 746001-0601

### 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 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 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 förtroendevalda revisorernas ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande sätt.

#### **Revisorernas 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
- 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 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

8/1 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

Carlos González  
Förtroendevald revisor

Josef Bahner  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.





### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### Underhållsplan

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

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

### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



---

# RBF Malmöhus 24

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Malmöhus 24 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](http://www.riksbyggen.se)

