

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Malmöhus 24

Org nr: 746001-0601



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 24 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något, beroende på lägre underhållskostnader detta året. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån samt längre omförhandlat räntesats.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 883 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 ²
Bostäder bostadsrätt	39 134 m ²
Total bostadsarea	39 134 m ²

Årets taxeringsvärde	434 998 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	434 998 000 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 2 312 tkr och planerat underhåll för 2 492 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på ca 250 milj. tkr för de närmaste 10 åren, här ligger bland annat avloppsstammar och el. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 347 kr/m² (13 597 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 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 de flesta av sina fastigheter, vilket är bra både för miljön samt föreningens ekonomi

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2012	Renovering trapphus, låghus
Underhåll	2012	Individuell 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, samtliga trappor
Underhåll	2016	Installation av gårdsbelysning
Underhåll	2016	Serverrum
Underhåll	2016	Fjärrvärmekulvertar
Underhåll	2017	Fasadrenovering, höghus
Underhåll/investering	2016–2017	Solceller & byte takpapp, Tulpangatan
Underhåll	2017–2018	Fasadrenovering, höghus
Investering	2017–2018	Solceller på Hyacintgatan
Underhåll	2018	El, värme, rabatter
Underhåll	2019	Värme, kameraövervakning
Underhåll	2019	Cykelskjul och rabatter
Underhåll		Löpande byte av tvättstugeutrustning

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstugautrustning	434 723
Installationer, el central, cykelskjul mm	498 215
Markytor, cykelskjul, rabatter, gårdsombyggnad	1 558 909

De stora posterna i föreningens utförda underhåll och investeringar är fasadrenovering höghus och solceller på Hyacintgatan.

Planerat underhåll	År
Fortsatt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare efter behov	2020/2021
Byte av balkongdörrar och samtliga balkongfönster	2020/2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Eric Calling	Ordförande	2022
Mikael Svensson	Vice ordförande	2021
Ragnar Danielsson	Sekreterare	2021
Catalina Reinoso	Ledamot	2022
Elvis Hajdarevic	Ledamot	2021
Josef Bahner	Ledamot	2022
Cristoffer Fivén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Pettersson	Suppleant	2021
Sehada Pupovic	Suppleant	2021
Carina Caesar Persson	Suppleant	2022
Ulf Persson	Suppleant	2021
Jan Lind	Suppleant	2021
Malin Gräns	Suppleant	2021
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carlos Gonzalez	Förtroendevald revisor	2021
Lars Larsson	Förtroendevald revisor	2021
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Greta-Stina Engelbert, sammankallande	2021
Lamberto Boncopagni	2021
Madelene Dahlvid	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 680 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 68 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 69 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 679 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-10-01.

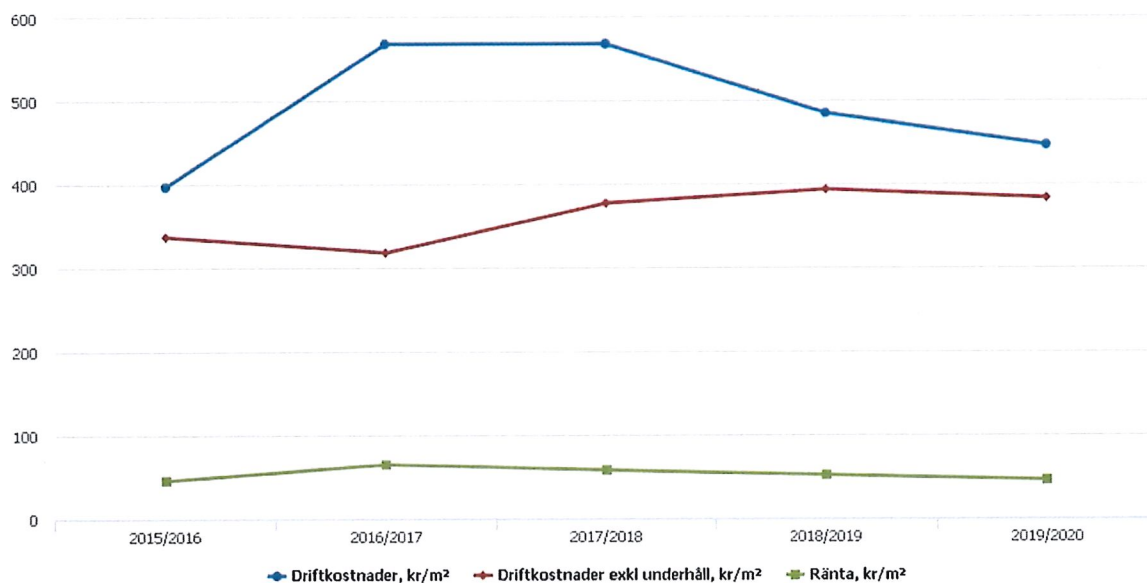
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 663 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 60 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 54 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	33 712	33 296	32 534	32 253	31 005
Resultat efter finansiella poster	3 834	3 279	1 227	-998	4 166
Resultat exklusive avskrivningar	6 883	6 317	4 129	1 637	7 355
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 714	-4 793	-5 800	-8 292	1 506
Balansomslutning	81 863	82 001	87 542	90 320	92 729
Soliditet %	-5	-9	-13	-14	-12
Likviditet %	208	151	323	294	331
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	663	647	633	624	617
Bränsletillägg, kr/m ²	101	101	101	102	109
Driftkostnader, kr/m ²	447	485	569	569	397
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	383	393	377	318	337
Ränta, kr/m ²	46	52	58	65	46
Underhållsfond, kr/m ²	836	552	359	0	90
Lån, kr/m ²	2 061	2 172	2 414	2 460	2 527



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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 275 746	43 972	0	21 595 960	-34 924 897	3 279 367
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 279 367	-3 279 367
Reservering underhållsfond				13 597 000	-13 597 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 491 847	2 491 847	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 833 798
Vid årets slut	2 275 746	43 972	0	32 701 113	-42 750 683	3 833 798

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-31 645 530
Årets resultat	3 833 798
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-13 597 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 491 847
Summa	-38 916 885

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 38 916 885**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	33 711 665	33 296 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 895 864	2 103 150
Summa rörelseintäkter		35 607 529	35 399 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 477 241	-19 050 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 501 465	-7 139 540
Personalkostnader	Not 6	-958 934	-977 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 049 246	-3 037 306
Summa rörelsekostnader		-29 986 885	-30 205 751
Rörelseresultat		5 620 643	5 193 589
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	77 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 948	35 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 807 793	-2 027 688
Summa finansiella poster		-1 786 845	-1 914 222
Resultat efter finansiella poster		3 833 798	3 279 367
Årets resultat		3 833 798	3 279 367

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	66 764 425	67 115 386
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	296 279	345 476
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	64 500	64 500
Summa materiella anläggningstillgångar		67 125 204	67 525 362
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	810 000	810 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		810 000	810 000
Summa anläggningstillgångar		67 935 204	68 335 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-71 011	50 897
Övriga fordringar	Not 16	87	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 137 142	2 222 811
Summa kortfristiga fordringar		2 066 218	2 273 795
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 861 840	11 392 647
Summa kassa och bank		11 861 840	11 392 647
Summa omsättningstillgångar		13 928 057	13 666 442
Summa tillgångar		81 863 261	82 001 804

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 319 718	2 319 718
Fond för yttre underhåll		32 701 112	21 595 960
Summa bundet eget kapital		35 020 830	23 915 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-42 750 683	-34 924 897
Årets resultat		3 833 798	3 279 367
Summa fritt eget kapital		-38 916 885	-31 645 530
Summa eget kapital		-3 896 055	-7 729 852
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	79 062 332	80 661 932
Summa långfristiga skulder		79 062 332	80 661 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 599 600	4 324 600
Leverantörsskulder	Not 20	1 331 044	567 031
Skatteskulder		93 634	65 554
Övriga skulder	Not 21	368 481	290 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 304 225	3 821 606
Summa kortfristiga skulder		6 696 984	9 069 724
Summa eget kapital och skulder		81 863 261	82 001 804

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 833 798	3 279 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 049 246	3 037 306
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 883 044	6 316 673
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	207 578	276 724
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	352 259	717 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 442 881	7 310 553
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-2 576 719	-2 841 904
Investeringar i inventarier	-72 369	-121 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 649 088	-2 962 904
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 324 600	-9 491 355
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 324 600	-9 491 355
Årets kassaflöde	469 193	-5 143 706
Likvidamedel vid årets början	11 392 647	16 581 353
Likvidamedel vid årets slut	11 861 840	11 392 647

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	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	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	25 961 026	25 325 230
Hyrer, lokaler	137 868	134 760
Hyrer, garage	621 384	621 384
Hyrer, p-platser	457 707	460 757
Hyrer, övriga	82 083	115 444
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-32 221	-28 012
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 940	-720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 520	-11 855
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-30 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	3 964 357	3 962 987
Vattenavgifter	1 310 762	1 401 912
Elavgifter	1 253 159	1 314 303
Summa nettoomsättning	33 711 665	33 296 190

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	1 296 200	1 296 200
Övriga lokalintäkter	160 170	79 058
Övriga avgifter	2 950	3 395
Övriga ersättningar	115 632	109 353
Fakturerade kostnader	64 594	50 952
Övriga sidointäkter	10 728	69 455
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	46
Återvunna fordringar	324	51
Övriga rörelseintäkter	208 146	310 638
Försäkringsersättningar	37 132	184 003
Summa övriga rörelseintäkter	1 895 864	2 103 150

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-2 491 847	-3 665 092
Reparationer	-2 311 569	-2 074 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-891 640	-863 560
Tomträttsavgäld	-2 035 368	-2 035 368
Försäkringspremier	-446 024	-419 906
Kabel- och digital-TV	-1 049 089	-1 258 957
Återbäring från Riksbyggen	0	59 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 313	-18 725
Serviceavtal	-703 838	-881 060
Obligatoriska besiktningar	-51 406	-389 304
Bevakningskostnader	-3 873	-16 840
Snö- och halkbekämpning	-14 250	-26 950
Statuskontroll	-12 688	-18 088
Förbrukningsinventarier	-221 829	-143 205
Fordons- och maskinkostnader	-38 503	-27 717
Vatten	-1 432 060	-1 318 899
Fastighetsel	-2 688 912	-2 700 093
Uppvärmning	-2 339 898	-2 637 963
Sophantering och återvinning	-529 565	-525 283
Förvaltningsarvode drift	-194 567	-89 246
Summa driftkostnader	-17 477 241	-19 050 944

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Fritidsmedel	-68 549	-126 937
Förvaltningsarvode administration	-5 653 617	-5 519 578
Lokalkostnader	-70 155	-65 095
Resekostnader	-1 719	-2 321
IT-kostnader	-89 294	-104 174
Arvode, yrkesrevisor	-21 125	-20 388
Övriga förvaltningskostnader	-70 488	-101 552
Kreditupplysningar	-15 046	-40 886
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-115 472	-88 490
Representation	-27 770	-101 122
Kontorsmateriel	-140 928	-177 512
Telefon och porto	-13 655	-13 141
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-21 601	-9 338
Tidskrifter och facklitteratur	-869	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-22 680	-22 680
Konsultarvoden	0	-30 563
Bankkostnader	-4 782	-4 454
Advokat och rättegångskostnader	-2 054 350	-618 625
Övriga externa kostnader	-109 367	-92 236
Summa övriga externa kostnader	-8 501 465	-7 139 540

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelse ersättningar	-56 000	-50 988
Styrelsearvoden	-169 100	-161 200
Sammanträdesarvoden	-498 288	-473 300
Övriga ersättningar	-7 057	-9 547
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 750	-33 500
Övriga kostnadsersättningar	-32 551	-32 410
Pensionskostnader	-7 321	-3 826
Övriga personalkostnader	-21 850	-75 024
Sociala kostnader	-136 017	-138 167
Summa personalkostnader	-958 934	-977 961

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-898 907	-898 907
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 876 831	-1 773 763
Avskrivning Markinventarier	-151 942	-151 942
Avskrivning Maskiner och inventarier	-121 566	-212 694
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 049 246	-3 037 306

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	77 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	77 760

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 141	34 186
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 151	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 656	1 467
Övriga ränteintäkter	0	53
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 948	35 706

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 807 550	-2 027 662
Övriga räntekostnader	-243	-26
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 807 793	-2 027 688



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 945 395	44 945 395
Standardförbättringar	75 748 240	61 880 105
Markinventarier	1 519 418	1 519 418
	122 213 053	108 344 918
Årets anskaffningar		
Oklassificerat från pågående ombyggnation	0	11 090 731
Tillkommande utgifter	2 576 719	2 777 400
Markinventarier	0	0
	2 576 719	13 868 135
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 789 772	122 213 053
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 991 034	-23 092 127
Standardförbättringar	-30 498 865	-28 725 102
Markinventarier	-607 768	-455 826
	-55 097 667	-52 273 055
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-898 907	-898 907
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 876 831	-1 773 763
Årets avskrivning markinventarier	-151 942	-151 942
	-2 927 680	-2 824 612
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-58 025 347	-55 097 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 764 425	67 115 386
Varav		
Byggnader	20 055 454	20 954 361
Standardförbättringar	45 949 263	45 249 375
Markinventarier	759 708	911 650
Taxeringsvärden		
Bostäder	423 000 000	423 000 000
Lokaler	11 998 000	11 998 000
Totalt taxeringsvärde	434 998 000	434 998 000
<i>varav byggnader</i>	<i>308 398 000</i>	<i>308 398 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>126 600 000</i>	<i>126 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	4 136 980	4 015 980
	4 136 980	4 015 980
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	72 369	121 000
	72 369	121 000
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 209 349	4 136 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-3 791 504	-3 578 810
	-3 791 504	-3 578 810
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-121 566	-212 694
	-121 566	-212 694
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 913 070	-3 791 504
	-3 913 070	-3 791 504
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 913 070	-3 791 504
Restvärde enligt plan vid årets slut	296 279	345 470
Varav		
Maskiner och inventarier	296 279	345 470

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut	64 500	64 500

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	810 000	810 000
Summa andra långfristiga fordringar	810 000	810 000

1620 andelar á 500 kr stycket i Intresseföreningen.

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-83 767	43 387
Kundfordringar	12 756	7 510
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-71 011	50 897

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	87	87
Summa övriga fordringar	87	87

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna hyresintäkter	740 494	804 063
Upplupna ränteintäkter	10 434	20 738
Förutbetalda försäkringspremier	149 893	146 238
Förutbetalt förvaltningsarvode	476 762	466 942
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 517	32 589
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	54 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 586	19 785
Förutbetald tomträttsavgäld	678 456	678 456
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 137 142	2 222 811

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	5 300 520	7 794 441
Transaktionskonto	6 561 319	3 598 206
Summa kassa och bank	11 861 840	11 392 647

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	80 661 932	84 986 532
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 599 600	-4 324 600
Långfristig skuld vid årets slut	79 062 332	80 661 932

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,96%	2019-10-25	2 625 000,00	0,00	2 625 000,00	0,00
SEB	2,36%	2021-11-28	16 235 000,00	0,00	0,00	16 235 000,00
SWEDBANK	2,29%	2022-09-23	3 185 608,00	0,00	150 000,00	3 035 608,00
SWEDBANK	2,03%	2023-08-25	4 668 736,00	0,00	100 000,00	4 568 736,00
SWEDBANK	1,96%	2024-02-23	6 653 819,00	0,00	200 000,00	6 453 819,00
SBAB	2,04%	2025-06-26	14 859 600,00	0,00	324 800,00	14 534 800,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	10 036 769,00	0,00	200 000,00	9 836 769,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-23	15 022 000,00	0,00	324 800,00	14 697 200,00
SWEDBANK	2,34%	2026-08-25	11 700 000,00	0,00	400 000,00	11 300 000,00
Summa			84 986 532,00	0,00	4 324 600,00	80 661 932,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 599 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lönespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	1 331 044	567 031
Summa leverantörsskulder	1 331 044	567 031

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mottagna depositioner	179 502	173 760
Skuld för moms	143 399	2 660
Skuld sociala avgifter och skatter	33 821	7 919
Avräkning hyror och avgifter	0	4 440
Clearing	11 759	102 155
Summa övriga skulder	368 481	290 933

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	202 496	228 721
Upplupna elkostnader	152 171	158 792
Upplupna värmekostnader	52 577	48 143
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 145	727 707
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 689 836	2 638 244
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 304 225	3 821 606

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	118 324 300	118 324 300

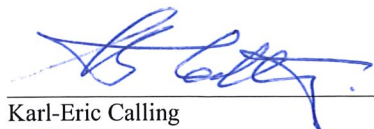
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-11-25
Ort och datum



Karl-Eric Calling



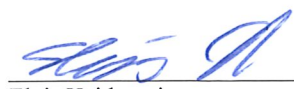
Mikael Svensson



Ragnar Danielsson



Catalina Reinoso



Elvis Hajdarevic



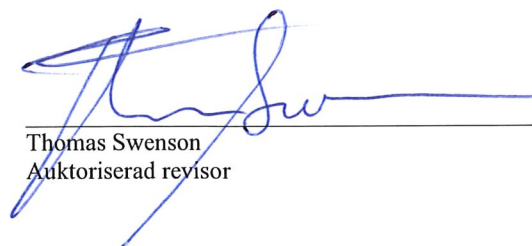
Fredrik Pettersson



Cristoffer Frivén

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/12 2020

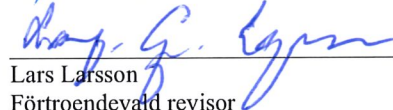
Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Carlos Gonzalez
Förtroendevald revisor



Lars Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBRF Malmöhus 24 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 revisionssed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 i RBRF Malmöhus 24 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för 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 revisionssed 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

4/12 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Carlos Gonzales
Förtroendevald revisor

Lars Larsson
Förtroendevald revisor

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

