

# 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 <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 | 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/m<sup>2</sup> (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<br>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<br>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.

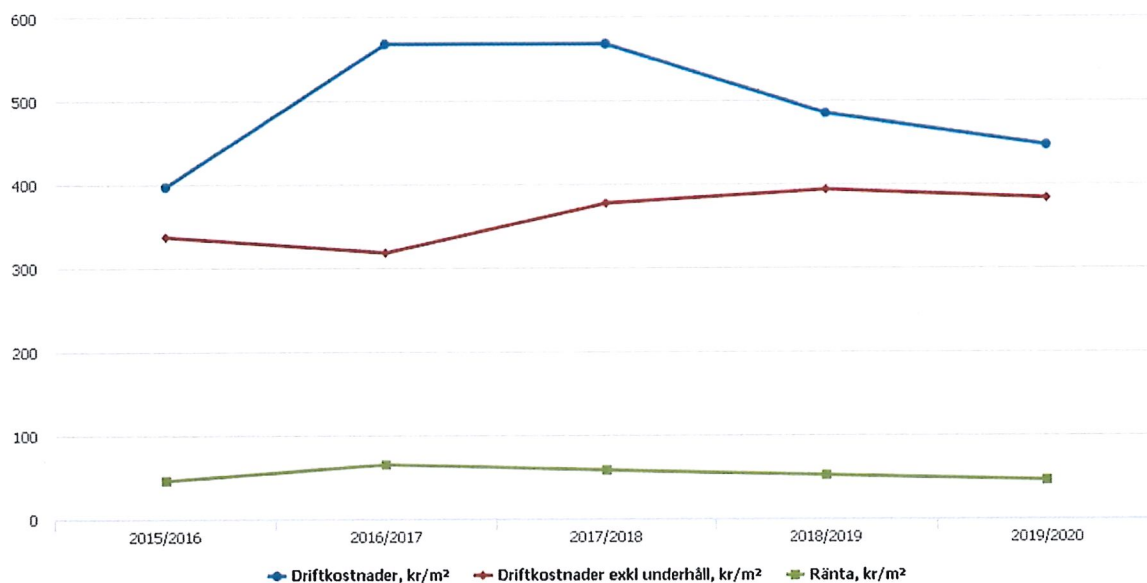
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 663 kr/m<sup>2</sup>/år.

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<br>men inklusive avsättning till<br>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 <sup>2</sup>                                      | 663       | 647       | 633       | 624       | 617       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 101       | 101       | 101       | 102       | 109       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 447       | 485       | 569       | 569       | 397       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 383       | 393       | 377       | 318       | 337       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 46        | 52        | 58        | 65        | 46        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 836       | 552       | 359       | 0         | 90        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 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        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>2 275 746</b> | <b>43 972</b>       | <b>0</b>           | <b>32 701 113</b> | <b>-42 750 683</b>  | <b>3 833 798</b> |

## 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          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-38 916 885</b> |

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<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 33 711 665               | 33 296 190               |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 1 895 864                | 2 103 150                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>35 607 529</b>        | <b>35 399 340</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| 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               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-29 986 885</b>       | <b>-30 205 751</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>5 620 643</b>         | <b>5 193 589</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| 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               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-1 786 845</b>        | <b>-1 914 222</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>3 833 798</b>         | <b>3 279 367</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>3 833 798</b>         | <b>3 279 367</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| 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            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>67 125 204</b> | <b>67 525 362</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>67 935 204</b> | <b>68 335 362</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 066 218</b>  | <b>2 273 795</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 11 861 840        | 11 392 647        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>11 861 840</b> | <b>11 392 647</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>13 928 057</b> | <b>13 666 442</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>81 863 261</b> | <b>82 001 804</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-08-31         | 2019-08-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <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                     |        | 32 701 112         | 21 595 960         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>35 020 830</b>  | <b>23 915 678</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -42 750 683        | -34 924 897        |
| Årets resultat                               |        | 3 833 798          | 3 279 367          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-38 916 885</b> | <b>-31 645 530</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-3 896 055</b>  | <b>-7 729 852</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 79 062 332         | 80 661 932         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>79 062 332</b>  | <b>80 661 932</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 696 984</b>   | <b>9 069 724</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>81 863 261</b>  | <b>82 001 804</b>  |

7

# Kassaflödesanalys

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

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<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>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                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>33 711 665</b>        | <b>33 296 190</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>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                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>1 895 864</b>         | <b>2 103 150</b>         |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | <b>2019-09-01<br/>2020-08-31</b> | <b>2018-09-01<br/>2019-08-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                          |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-17 477 241</b>               | <b>-19 050 944</b>               |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2019-09-01<br/>2020-08-31</b> | <b>2018-09-01<br/>2019-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-8 501 465</b>                | <b>-7 139 540</b>                |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2019-09-01<br/>2020-08-31</b> | <b>2018-09-01<br/>2019-08-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                         |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-958 934</b>                  | <b>-977 961</b>                  |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2019-09-01<br/>2020-08-31</b> | <b>2018-09-01<br/>2019-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                         |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-3 049 246</b>                | <b>-3 037 306</b>                |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

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

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>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                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>20 948</b>            | <b>35 706</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-08-31         | 2019-08-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 44 945 395         | 44 945 395         |
| Standardförbättringar                                  | 75 748 240         | 61 880 105         |
| Markinventarier                                        | 1 519 418          | 1 519 418          |
|                                                        | <b>122 213 053</b> | <b>108 344 918</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Oklassificerat från pågående ombyggnation              | 0                  | 11 090 731         |
| Tillkommande utgifter                                  | 2 576 719          | 2 777 400          |
| Markinventarier                                        | 0                  | 0                  |
|                                                        | <b>2 576 719</b>   | <b>13 868 135</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>124 789 772</b> | <b>122 213 053</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -23 991 034        | -23 092 127        |
| Standardförbättringar                                  | -30 498 865        | -28 725 102        |
| Markinventarier                                        | -607 768           | -455 826           |
|                                                        | <b>-55 097 667</b> | <b>-52 273 055</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -898 907           | -898 907           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -1 876 831         | -1 773 763         |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -151 942           | -151 942           |
|                                                        | <b>-2 927 680</b>  | <b>-2 824 612</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-58 025 347</b> | <b>-55 097 667</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>66 764 425</b>  | <b>67 115 386</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 20 055 454         | 20 954 361         |
| Standardförbättringar                                  | 45 949 263         | 45 249 375         |
| Markinventarier                                        | 759 708            | 911 650            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 423 000 000        | 423 000 000        |
| Lokaler                                                | 11 998 000         | 11 998 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>434 998 000</b> | <b>434 998 000</b> |
| <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        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                  |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                                 | 4 136 980         | 4 015 980         |
|                                                          | <b>4 136 980</b>  | <b>4 015 980</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                               |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                                 | 72 369            | 121 000           |
|                                                          | <b>72 369</b>     | <b>121 000</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>4 209 349</b>  | <b>4 136 980</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>            |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                  |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                                 | -3 791 504        | -3 578 810        |
|                                                          | <b>-3 791 504</b> | <b>-3 578 810</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                                 | -121 566          | -212 694          |
|                                                          | <b>-121 566</b>   | <b>-212 694</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                        |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                                 | -3 913 070        | -3 791 504        |
|                                                          | <b>-3 913 070</b> | <b>-3 791 504</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>   | <b>-3 913 070</b> | <b>-3 791 504</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>              | <b>296 279</b>    | <b>345 470</b>    |
| <b>Varav</b>                                             |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                                 | 296 279           | 345 470           |

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

|                       | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| <b>Vid årets slut</b> | <b>64 500</b> | <b>64 500</b> |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| 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**

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

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 87         | 87         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>87</b>  | <b>87</b>  |

**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          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2 137 142</b> | <b>2 222 811</b> |

**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         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>11 861 840</b> | <b>11 392 647</b> |

**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        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>79 062 332</b> | <b>80 661 932</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>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        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>84 986 532,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>4 324 600,00</b> | <b>80 661 932,00</b> |

\*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        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>1 331 044</b> | <b>567 031</b> |

## 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        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>368 481</b> | <b>290 933</b> |

**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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>3 304 225</b> | <b>3 821 606</b> |

**Not Ställda säkerheter**

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

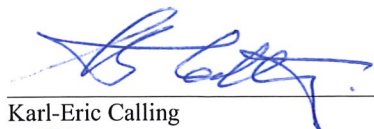
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



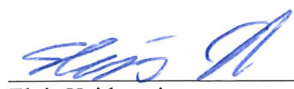
Mikael Svensson



Ragnar Danielsson



Catalina Reinoso



Elvis Hajdarevic



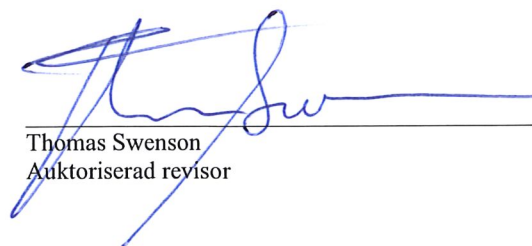
Fredrik Pettersson



Cristoffer Frivén

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/12 2020

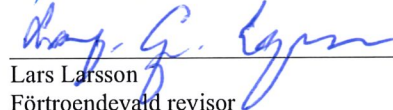
Ernst & Young AB



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](http://www.riksbyggen.se)

