

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Malmöhus nr 6
Org nr: 746000-8225



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1952-07-15. Nuvarande stadgar registrerades 1997-10-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Främsta orsakerna är att föreningen har påbörjat ett stort underhållsprojekt innehållande relining och byte av el stammar. Relining är avslutat under mars 2020. El stammar är påbörjat i mars 2020 och beräknas vara klart december 2020. Resultatet har påverkats med ca 6,2 mkr per 31 augusti 2020.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 661% till 435%.

I resultatet ingår avskrivningar med 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 950 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Senius 14 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 29 lägenheter samt 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Köpmansgatan i Malmö stad.

Uppskrivning har gjorts i bokslutet per 2019-08-31 av mark till fastställt taxeringsvärde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Föreningen har under 2019 blivit omtaxerad och denna gäller till år 2021. Totalt taxeringsvärde är 19 435 000 kr för år 2019.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1rok	6
2rok	19
3rok	4
Total	29

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	1 gemensamhetslokal, 1 styrelserum, 1 uthyrningslokal.

Total tomtarea	1 130 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 559 m ²
Total bostadsarea	1 559 m ²
Lokaler hyresrätt	273 m ²
Total lokalarea	273 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 179 m²

Årets taxeringsvärde	19 435 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 435 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 351 tkr och planerat underhåll för 6 261 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 458 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 294 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 277 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 427 tkr (273 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret 2018/2019 gjorts med 6 000 tkr (3121 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2019/2020 är gjort med 458 tkr enligt evig kostnad. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom föreningen håller på med ett stort underhållsarbete som i kommer att kosta ca 7 860 tkr. Underhållsfonden skall på ett ekonomiskt sätt visa läsaren det beräknade behov som styrelsen anser att föreningen har på dels lång dels kort sikt. Värdet är därför en sammanslagning av dessa två synsätt.

9

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Renovering Tvättstuga	2017/2018	
Byte dräneringspump	2017/2018	
Relining	2019–2020	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Installationer (<i>relining och el stammar</i>)	6 260 750

Föreningen har tecknat ett ombyggnadsavtal med Riksbyggen ett så kallat RBO-avtal. Det innebär att Riksbyggen kommer att hjälpa föreningen med relining av alla avloppsrör i fastigheten samt byte av all el i fastigheten. El stammar samt el i samtliga lägenheter. Arbetet startade i juli 2019 och beräknas vara helt färdigt under december 2020. Relining var klar under mars 2020.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Karling Wallin	Ordförande	2020
Elsa Ann-Britt Alvthin	Ledamot	2020
Tess Larsson	Ledamot	2021
Danche Blagojevic	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Einarsson	Suppleant	2020
Lillebill Näsström	Suppleant	2020
Rebecca Stedt	Suppleant	2020
Andreas Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rune Persson	Förtroendevald revisor
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
vakant	

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 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 850 kr/m²/år.

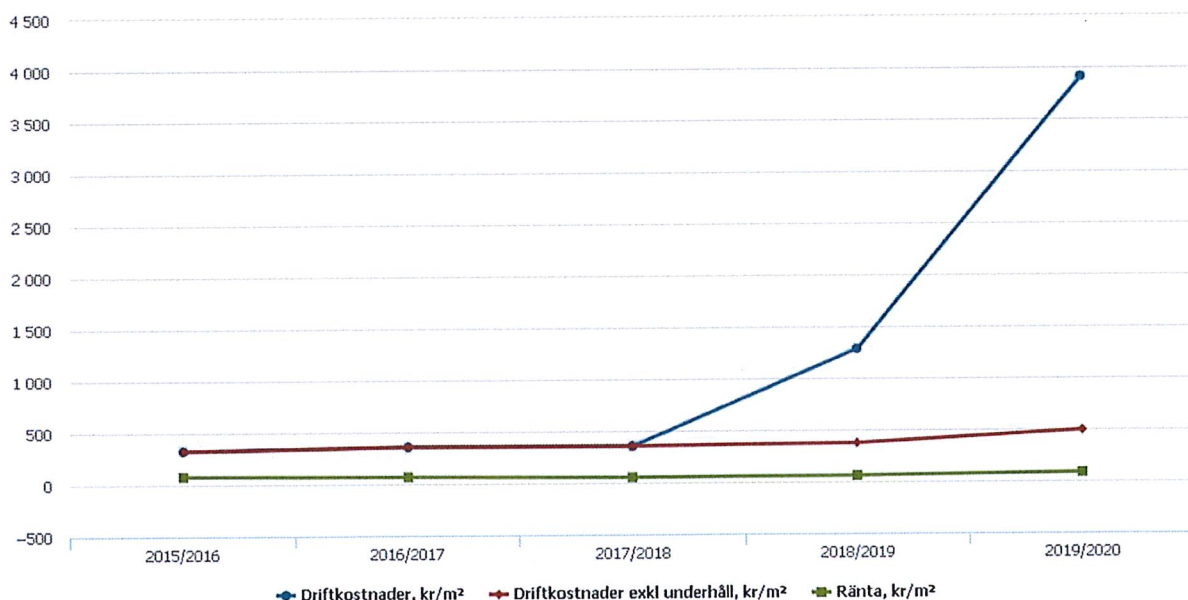
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade, samma som föregående år.

9

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 580 376	1 579 938	1 562 090	1 537 000	1 510 000
Resultat efter finansiella poster	-6 142 262	-1 382 628	172 551	365 000	354 000
Årets resultat	-6 142 262	-1 382 628	172 551	365 000	354 000
Resultat exklusive avskrivningar	-5 950 194	-1 190 531	364 648	557 000	546 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 408 194	-7 190 531	-87 353	150 000	139 000
Balansomslutning	14 479 215	19 129 809	6 981 419	7 173 000	6 955 000
Kassaflöde, indirekt metod	-4 480 678	4 768 354	1 220	396 000	353 000
Soliditet %	17	45	34	31	27
Likviditet %	435	661	474	453	477
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	850	828	812	791	770
Bränsletillägg, kr/m ²	163	163	162	162	163
Driftkostnader, kr/m ²	3 911	1 284	355	356	324
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	493	374	355	356	324
Ränta, kr/m ²	84	59	53	65	76
Underhållsfond, kr/m ²	17	3 184	818	699	477
Lån, kr/m ²	6 411	5 176	2 417	2 579	2 663



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	37 500	0	7 560 000	5 833 144	-3 471 330	-1 382 628
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 382 628	1 382 628
Reservering underhållsfond				458 000	-458 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 260 750	6 260 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-6 142 262
Vid årets slut	37 500	0	7 560 000	30 394	948 792	-6 142 262

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 853 958
Årets resultat	-6 142 262
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-458 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 260 750
Summa	-5 193 470

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 193 470**

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	1 580 376	1 579 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 117	16 149
Summa rörelseintäkter		1 720 493	1 596 087
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 164 365	-2 351 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 230	-227 157
Personalkostnader	Not 6	-127 794	-105 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-192 067	-192 097
Summa rörelsekostnader		-7 709 456	-2 875 983
Rörelseresultat		-5 988 963	-1 279 896
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	358	278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-153 656	-107 186
Summa finansiella poster		-153 298	-102 732
Resultat efter finansiella poster		-6 142 262	-1 382 628
Årets resultat		-6 142 262	-1 382 628

4

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 815 334	12 007 401
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 815 334	12 007 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 500	43 500
Summa anläggningstillgångar		11 858 834	12 050 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	46 525	21 091
Övriga fordringar	Not 14	21 600	23 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	8 839	10 614
Summa kortfristiga fordringar		76 964	54 813
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 543 417	7 024 095
Summa kassa och bank		2 543 417	7 024 095
Summa omsättningstillgångar		2 620 381	7 078 908
Summa tillgångar		14 479 215	19 129 809

7

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	37 500	37 500	
Uppskrivningsfond	7 560 000	7 560 000	
Fond för yttre underhåll	30 394	5 833 144	
Summa bundet eget kapital	7 627 894	13 430 644	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	948 792	-3 471 330	
Årets resultat	-6 142 262	-1 382 628	
Summa fritt eget kapital	-5 193 470	-4 853 958	
Summa eget kapital	2 434 424	8 576 686	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 442 922	9 482 322
Summa långfristiga skulder		11 442 922	9 482 322
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	302 200	0
Leverantörsskulder	Not 18	63 765	847 376
Övriga skulder	Not 19	20 860	22 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	215 043	200 679
Summa kortfristiga skulder		601 868	1 070 801
Summa eget kapital och skulder		14 479 215	19 129 809

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 142 262	-1 382 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	192 067	192 097
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 950 194	-1 190 531
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 151	-12 133
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-771 133	916 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 743 478	-285 696
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 262 800	5 054 050
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 262 800	5 054 050
Årets kassaflöde	-4 480 678	4 768 354
Likvidamedel vid årets början	7 024 095	2 255 741
Likvidamedel vid årets slut	2 543 417	7 024 095

9

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	21
Port/taggsystem	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	38
Markanläggningar	Linjär	50
takrenovering	Linjär	50

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	1 324 500	1 290 076
Hyrer, lokaler	47 808	54 564
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-46 008	-18 778
Bränsleavgifter, bostäder	254 076	254 076
Summa nettoomsättning	1 580 376	1 579 938

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	5 504	8 986
Fakturerade kostnader	1 898	3 110
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Övriga rörelseintäkter	115 461	4 057
Försäkringsersättningar	17 261	0
Summa övriga rörelseintäkter	140 117	16 149

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-6 260 750	-1 666 000
Reparationer	-351 280	-77 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 791	-57 456
Försäkringspremier	-19 947	-18 779
Kabel- och digital-TV	-26 827	-24 245
Återbäring från Riksbyggen	0	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 167	-6 500
Serviceavtal	-8 541	-6 243
Statuskontroll	0	-7 658
Förbrukningsinventarier	-39 197	-18 947
Vatten	-37 906	-93 031
Fastighetsel	-58 574	-48 849
Uppvärmning	-251 186	-270 822
Sophantering och återvinning	-44 955	-49 959
Förvaltningsarvode drift	-15 244	-7 658
Summa driftskostnader	-7 164 365	-2 351 548

5

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-135 896	-125 514
Arvode, yrkesrevisorer	0	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 795	-600
Kreditupplysningar	-5 125	-5 793
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 540	-5 092
Kontorsmateriel	-2 847	-1 203
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 318	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 218	-1 218
Serviceavgifter	-9 027	-9 258
Bankkostnader	-50 465	-66 480
Summa övriga externa kostnader	-225 230	-227 157

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-49 728	-33 152
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 700	0
Pensionskostnader	-2 189	-1 459
Sociala kostnader	-25 877	-24 070
Summa personalkostnader	-127 794	-105 181

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-15 998	-16 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-176 097
Avskrivningar tillkommande utgifter	-176 069	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-192 067	-192 097

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 176
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 176

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	358	278
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	358	278

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-153 656	-106 836
Övriga räntekostnader	0	-350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-153 656	-107 186

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	853 235	853 235
Mark	40 000	40 000
Standardförbättringar	7 504 983	7 504 983
	8 398 218	8 398 218
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 398 218	8 398 218

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-780 985	-764 985
Standardförbättringar	-3 169 832	-2 993 735
	-3 950 817	-3 758 720

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-15 998	-16 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-176 069	-176 097
	-192 067	-192 097

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	7 560 000	
Årets uppskrivning	0	7 560 000
	7 560 000	7 560 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	56 252	72 250
Mark	40 000	40 000
Standardförbättringar	4 159 082	4 335 151
Uppskrivning mark	7 560 000	7 560 000

Taxeringsvärden

Bostäder	18 800 000	18 800 000
Lokaler	635 000	635 000

Totalt taxeringsvärde

	19 435 000	19 435 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 443 000</i>	<i>11 443 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 992 000</i>	<i>7 992 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	43 500	43 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	43 500	43 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	46 525	21 091
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	46 525	21 091

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	6 557	8 065
Skattekonto	15 043	15 043
Summa övriga fordringar	21 600	23 108

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 703	6 540
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 136	2 108
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 966
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 839	10 614

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	2 543 417	7 024 095
Summa kassa och bank	2 543 417	7 024 095

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	11 745 122	9 482 322
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-302 200	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 442 922	9 482 322

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

2

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,12%	2020-06-28	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	0,77%	2021-02-28	0,00	2 565 000,00	0,00	2 565 000,00
SWEDBANK	1,22%	2022-10-25	1 462 792,00	0,00	19 000,00	1 443 792,00
SWEDBANK	2,41%	2027-05-25	2 519 530,00	0,00	283 200,00	2 236 330,00
Summa			9 482 322,00	2 565 000,00	302 200,00	11 745 122,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 302 200kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	63 765	847 376
Summa leverantörsskulder	63 765	847 376

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 026	19 026
Skuld sociala avgifter och skatter	1 934	0
Skulder för löneavdrag	-100	0
Avräkning hyror och avgifter	0	3 720
Summa övriga skulder	20 860	22 746

5

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	14 862	22 028
Upplupna räntekostnader	13 173	14 618
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 085	0
Upplupna elkostnader	3 126	6 569
Upplupna värmekostnader	10 803	5 919
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 037
Upplupna revisionsarvoden	12 900	12 000
Upplupna styrelsearvoden	47 300	69 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 794	69 032
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 043	200 679

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	11 967 304	9 629 304

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 20201122

Ort och datum



Maria Karling Wallin



Elsa Ann-Britt Alvthin



Tess Larsson



Danche Blagojevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/12 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Rune Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 6, org.nr 746000-8225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 11/2 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Rune Persson
Förtroendevald revisor