
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Malmöhus 12
Org nr: 746000-8134



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Verksamheten

Händelse/åtgärder under verksamhetsåret 1/9 2017 – 31/8 2018.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda möten under verksamhetsåret. Vi har också haft 21 st överlåtelse.

Allmänt:

På budgetmötet den 24/5 beslutades om en höjning med 5 % på grundavgiften från och med 1/10 2018.

Arbetet med moderniseringen av undercentralerna har slutförts. Även arbetet med renoveringen och moderniseringen av tvättstugorna och torkrummen är klart. En viss justering av bokningssystemet återstår.

Hemsidan för Malmöhus 12 är i drift och all information finns där.

Vicevärd Roland Andersson är anställd t o m 31/12-2018. Han har öppet på expeditionen vardagar mellan 08:00-09:00.

Arbetet med relingen av avloppen startade i augusti 2018 och beräknas vara klart i juni 2020.

Fritidsverksamheten: Dart-spel har utövats.

Vi arbetar för närvarande med infodring av ytterfasaderna där det behövs. Detta arbete kommer att fortgå under 2019. Återstående arbete inom den närmaste tiden är översyn av elstammar och värmeanläggning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	14

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 374 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 632 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 324 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Humanistgatan och Munkhättegatan i Malmö.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 1 079 826 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
25	130	104	40	24	1	324

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	29	0	258

Total tomtarea	22 227 m ²
Bostäder bostadsrätt	23 046 m ²
Total bostadsarea	23 046 m ²
Lokaler hyresrätt	153 m ²
Total lokalarea	153 m ²
Årets taxeringsvärde	179 112 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	179 112 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 598 tkr och planerat underhåll för 8 640 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 uppdaterades senast 1 januari 2018 visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 9 513 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 4 825.

✓

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utbyte av kall/varmvattenstammar	2011/2012	
Radiatorer	2012/2013	
Hissar	2015/2016	
Gemensamma utrymmen	2015/2016	
Installationer	2015/2016	
Porttelefon	2016/2017	
Hissar	2016/2017	
Markytor	2016/2017	
Övriga utgifter	2016/2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	3 086
El och VVS	5 553

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2018/2019	Enligt plan
Relining	2018/2019	Enligt plan
Elstammar	2020	Enligt plan
Värmeanläggning	2022	

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

9

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Frankell	Ordförande		2019
Madeleine Andersson	Sekreterare		2020
Ingrid Ericsson	Kassör		2020
Merima Ramic	Ledamot		2019
Niclas Lam	Ledamot		2020
Kjell Isberg	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Svensson		2020
Teresa Andersson		2019
Aida Fejzovic		2019
Natalie Gavrilovic		2020
Patrik Hänsel		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Sven-Ove Berntsson	Revisor	
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Tom Nilsson	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Inger Persson	Sammanställande
Gerda Holmström	
Mats Odén	
Sven-Ove Berntsson	

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 398 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 403 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-10-01 då den höjdes med 5 %.

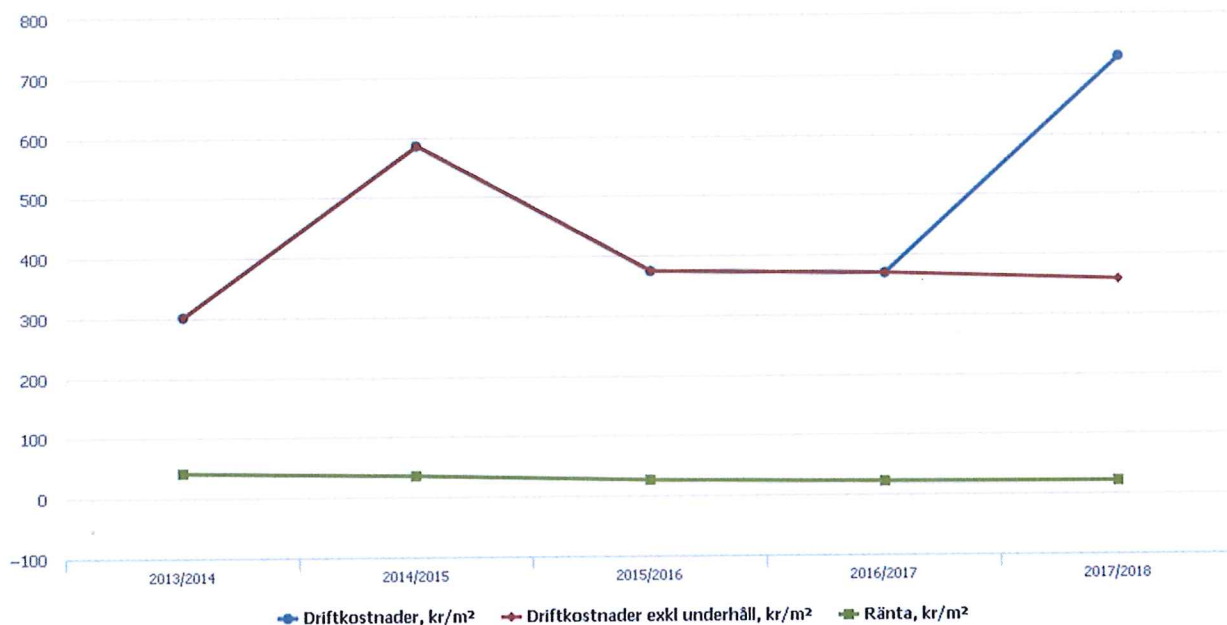
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2018-10-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 495 kr/m²/år.

28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	15 109	14 711	14 582	14 355	13 867
Resultat efter finansiella poster	-5 005	3 447	2 599	-2 229	3 722
Årets resultat	-5 005	3 447	2 599	-2 229	3 722
Resultat exklusive avskrivningar	-3 632	5 022	4 102	-726	5 240
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-8 457	160	1 575	-3 253	2 751
Avsättning till underhållsfond kr/m²	208	210	109	109	108
Balansomslutning	45 936	49 807	47 814	45 120	48 581
Kassaflöde, indirekt metod	-2 627	2 869	2 056	-3 759	4 035
Soliditet %	34	41	31	31	27
Likviditet %	269	566	544	553	642
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	494	471	459	447	448
Bränsletillägg, kr/m²	118	118	118	118	106
Driftkostnader, kr/m²	729	369	374	585	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	357	369	374	585	301
Ränta, kr/m²	21	22	26	35	41
Underhållsfond, kr/m²	469	633	442	380	512
Lån, kr/m²	1 129	1 129	1 215	1 263	1 308

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 980	1 445 924	0	14 688 441	-484 637	3 447 147
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 447 147	-3 447 147
Reservering underhållsfond				4 825 000	-4 825 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-8 639 896	8 639 896	
Årets resultat						-5 005 241
Vid årets slut	1 489 980	1 445 924	0	10 873 545	6 777 406	-5 005 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 962 510
Årets resultat	-5 005 241
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 825 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 639 896

Summa 1 772 165

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 772 165

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 108 571	14 711 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 417 657	1 707 703
Summa rörelseintäkter		16 526 228	16 418 717
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-16 911 516	-8 558 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 249 145	-1 067 549
Personalkostnader	Not 6	-1 591 683	-1 333 904
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 373 528	-1 574 606
Summa rörelsekostnader		-21 125 872	-12 534 317
Rörelseresultat		-4 599 644	3 884 400
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	46 656	20 724
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 067	57 156
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-487 320	-515 133
Summa finansiella poster		-405 597	-437 253
Resultat efter finansiella poster		-5 005 241	3 447 147
Årets resultat		-5 005 241	3 447 147

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 844 331	32 194 717
Maskiner och inventarier	Not 12	0	23 142
Summa materiella anläggningstillgångar		30 844 331	32 217 859
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	486 000	486 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		486 000	486 000
Summa anläggningstillgångar		31 330 331	32 703 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	35 543	42 703
Övriga fordringar	Not 15	992 622	857 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	583 915	582 721
Summa kortfristiga fordringar		1 612 080	1 482 911
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 993 290	15 619 828
Summa kassa och bank		12 993 290	15 619 828
Summa omsättningstillgångar		14 605 370	17 102 739
Summa Tillgångar		45 935 701	49 806 597

A

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 935 904	2 935 904	
Fond för yttre underhåll	10 873 545	14 688 441	
Summa bundet eget kapital	13 809 449	17 624 345	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 777 406	-484 637	
Årets resultat	-5 005 241	3 447 147	
Summa fritt eget kapital	1 772 165	2 962 510	
Summa eget kapital	15 581 613	20 586 855	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 922 608	26 195 423
Summa långfristiga skulder		24 922 608	26 195 423
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 274 052	1 014 289
Leverantörsskulder	Not 20	1 941 732	156 052
Skatteskulder	Not 21	7 741	241 881
Övriga skulder	Not 22	389 701	-12 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 818 254	1 624 171
Summa kortfristiga skulder		5 431 480	3 024 320
Summa Eget kapital och Skulder		45 935 701	49 806 597

4

Kassaflödesanalys

	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 005 241	3 447 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 373 528	1 574 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 631 713	5 021 753
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-129 169	-697 915
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 147 397	-478 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 613 485	3 845 709
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 3 950 000
Investeringar i pågående byggnation	0	3 950 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 013 052	-976 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 013 052	-976 789
Årets kassaflöde	- 2 626 537	2 868 920
Likvidamedel vid årets början	15 619 827	12 750 907
Likvidamedel vid årets slut	12 993 291	15 619 827

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

5

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	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 381 887	10 856 908
Hyror, lokaler	64 020	63 005
Hyror, p-platser	388 268	387 274
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 600	-37 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 056	-2 546
Bränsleavgifter, bostäder	2 728 336	2 727 990
Elavgifter	565 716	715 632
Summa nettoomsättning	15 108 571	14 711 013

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Balkonginglasning	1 259 664	1 259 664
Övriga ersättningar	56 508	9 184
Fakturerade kostnader	5 430	4 740
Övriga sidointäkter	0	196 015
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	43
Övriga rörelseintäkter	44 676	22 274
Försäkringsersättningar	51 360	215 783
Summa övriga rörelseintäkter	1 417 657	1 707 703

D

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Underhåll	-8 639 896	-397 920
Reparationer	-597 768	-791 356
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-434 308	-427 180
Tomträttsavgäld	-1 079 826	-861 422
Arrendeavgifter	-123	-123
Försäkringspremier	-220 909	-205 900
Kabel- och digital-TV	-578 176	-577 284
Återbäring från Riksbyggen	38 750	15 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 399	-27 937
Serviceavtal	-8 322	0
Obligatoriska besiktningar	-198 633	-26 046
Bevakningskostnader	-121 578	-106 977
Snö- och halkbekämpning	-20 000	-4 375
Förbrukningsinventarier	-40 249	-135 432
Fordons- och maskinkostnader	-5 708	-9 699
Vatten	-894 234	-774 710
Fastighetsel	-1 318 468	-1 140 440
Uppvärmning	-2 532 783	-2 718 841
Sophantering och återvinning	-239 475	-249 895
Förvaltningsarvode drift	-11 413	-118 320
Summa driftkostnader	-16 911 516	-8 558 258

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 102 270	-959 212
Arvode, yrkesrevisorer	-14 950	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-24 633	-8 486
Kreditupplysningar	0	-6 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 756	-17 472
Kontorsmateriel	-11 288	-1 744
Telefon och porto	0	-360
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-25
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	-16 280	-3 158
Bankkostnader	-1 868	-181
Advokat och rättegångskostnader	-6 450	0
Övriga externa kostnader	-8 043	-42 704
Summa övriga externa kostnader	-1 249 145	-1 067 549

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-835 806	-682 714
Uttagsskatt	-285 272	0
Styrelsearvoden	-8 000	0
Sammanträdesarvoden	-120 000	-62 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-99 500
Övriga kostnadsersättningar	-5 310	-3 076
Pensionskostnader	-38 407	-12 389
Övriga personalkostnader	-2 600	0
Sociala kostnader	-290 787	-474 025
Summa personalkostnader	-1 591 683	-1 333 904

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

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-133 039	-133 039
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 217 347	-1 217 347
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 142	-224 220
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 373 528	-1 574 606

9

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	46 656	20 724
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	46 656	20 724

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 516	55 817
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	219
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	551	0
Övriga ränteintäkter	0	1 120
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 067	57 156

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-487 308	-515 133
Övriga räntekostnader	-12	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-487 320	-515 133

↻

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 613 782	13 613 782
Tillkommande utgifter	44 920 192	40 970 192
	58 533 974	54 583 974
 Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	3 950 000
		3 950 000
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 533 974	58 533 974
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 493 960	-7 360 921
Tillkommande utgifter	-18 845 297	-17 627 950
	-26 339 257	-24 988 871
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-133 039	-133 039
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 217 347	-1 217 347
	-1 350 386	-1 350 386
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 689 643	-26 339 257
 Restvärde enligt plan vid årets slut	30 844 331	32 194 717
Varav		
Byggnader	9 936 784	10 069 823
Tillkommande utgifter	20 907 547	22 124 894
 Taxeringsvärden		
Bostäder	179 000 000	179 000 000
Lokaler	112 000	112 000
	179 112 000	179 112 000
Totalt taxeringsvärde	179 112 000	179 112 000
varav byggnader	130 112 000	130 112 000
varav mark	49 000 000	49 000 000



Not 12 Maskiner, inventarier och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 777 218	1 777 218
	1 777 218	1 777 218
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 754 076	-1 529 856
	-1 754 076	-1 529 856
 Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-23 142	-224 220
	-1 777 218	- 1 754 076
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	0	23 142
 Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Gemensam el, 2014	0	23 142

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	486 000	486 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	486 000	486 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	33 116	42 703
Kundfordringar	2 427	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	35 543	42 703

7

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	211 810	507 143
Fordringar hos anställda	130 294	0
Skattekonto	650 518	350 344
Summa övriga fordringar	992 622	857 487

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	22 473	23 988
Förutbetalda försäkringspremier	74 824	71 261
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 561	90 569
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 992	36 961
Förutbetald tomträtsavgäld	360 065	359 942
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	583 915	582 721

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	21 443	17 071
Bankmedel	9 043 872	9 007 841
Transaktionskonto	3 927 975	6 594 916
Summa kassa och bank	12 993 290	15 619 828

D

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	26 196 660	27 209 712
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 274 052	-1 014 289
Långfristig skuld vid årets slut	24 922 608	26 195 423

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20 %	2019-04-30	6 550 000,00	0,00	200 000,00	6 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,37 %	2020-06-01	6 151 949,00	16 763,00	67 052,00	6 101 660,00
SWEDBANK	1,63%	2021-01-25	4 387 500,00	0,00	150 000,00	4 237 500,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-04-30	6 550 000,00	0,00	182 000,00	6 368 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-12-01	3 553 500,00	0,00	414 000,00	3 139 500,00
Summa			27 192 949,00	16 763,00	1 013 052,00	26 196 660,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1.274.052,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5.096.208,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19.826.400,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 274 052	1 014 289
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 274 052	1 014 289

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörsskulder	1 941 732	156 052
Summa leverantörsskulder	1 941 732	156 052

Not 21 Skatteskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skatteskulder	0	241 881
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	7 741	0
Summa skatteskulder	7 741	241 881

5

Not 22 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Lån under betalning	75 258	-37 891
Skuld för moms	273 113	0
Skuld sociala avgifter och skatter	36 605	18 429
Skulder för löneavdrag	0	7 389
Avräkning hyror och avgifter	4 725	0
Summa övriga skulder	389 701	-12 073

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	112 211	60 182
Upplupna sociala avgifter	0	22 818
Upplupna räntekostnader	118 277	69 173
Upplupna elkostnader	37 756	46 900
Upplupna vattenavgifter	223 599	133 290
Upplupna värmekostnader	30 180	39 630
Upplupna kostnader för renhållning	35 746	14 300
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 245 485	1 222 878
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 818 254	1 624 171

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	39 463 000	39 463 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018- 12-03



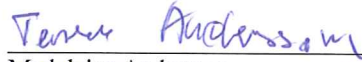
Gunnar Frankell



Ingrid Ericsson



Niclas Lam



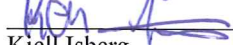
Terese Andersson

Madeleine Andersson
Terese Andersson (suppleant)



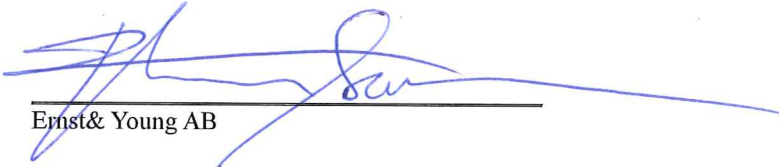
Merima Ramic

Aida Fejzovic (suppleant)



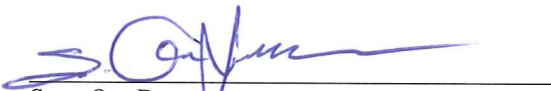
Kjell Isberg

Malmö den 6 december 2018



Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Sven-Ove Berntsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 12, org.nr 746000-8134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsd 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 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

Malmö den 6 december 2018

Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Sven-Ove Berntsson
Förtroendevald revisor

RBF Malmöhus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 12 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

