
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 269% till 777%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -14 114 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k	25	
2 r.o.k.	130	
3 r.o.k.	104	
4 r.o.k.	40	
5 r.o.k.	24	
>5 r.o.k	1	

Dessutom tillkommer 29 lokaler/förråd och 258 P-platser

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	238 245 000 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 249 och planerat underhåll för 19 494. 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 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 4 980.

7

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
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	
Tvättstugor	2017/2018	
El och VVS	2017/2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	943 064 kr
Relining	17 676 206 kr
Fasader	874 875 kr

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

A

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Natalie Gavrilovic	Ordförande	2021
Niclas Lam	Vice ordförande	2020
Aadrian Hemdrup	Sekreterare	2020
Ingrid Ericsson	Kassör	2020
Merima Ramic	Ledamot	2021
Kjell Isberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Teresa Andersson	Suppleant	2021
Aida Fejzovic	Suppleant	2021
Lars Svensson	Suppleant	2020
Erhad Zekic	Suppleant	2020
Marcus Hedenskog	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2020
Sven-Ove Berntsson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tom Nilsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven-Ove Berntsson	2020
Mats Odén	2020
Albin Lindqvist	2020

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 403 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 402 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-10-01 då den höjdes med 5 %.

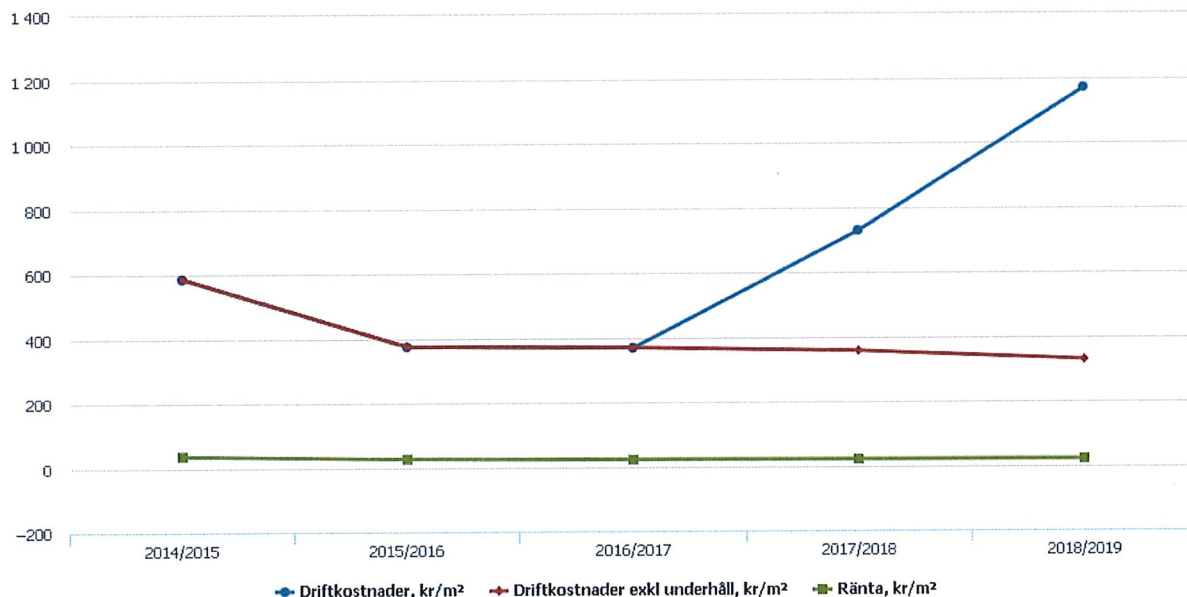
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 520 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

5

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	15 814	15 109	14 711	14 582	14 355
Resultat efter finansiella poster	-15 468	-5 005	3 447	2 599	-2 229
Årets resultat	-15 468	-5 005	3 447	2 599	-2 229
Resultat exklusive avskrivningar	-14 114	-3 632	5 022	4 102	-726
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-19 094	-8 457	160	1 575	-3 253
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	215	208	210	109	109
Balansomslutning	56 527	45 936	49 807	47 814	45 120
Kassaflöde, indirekt metod	12 025	-2 627	2 869	2 056	-3 759
Soliditet %	0	34	41	31	31
Likviditet %	777	269	566	544	553
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	519	494	471	459	447
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	118
Driftkostnader, kr/m ²	1 170	729	369	374	585
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	329	357	369	374	585
Ränta, kr/m ²	21	21	22	26	35
Underhållsfond, kr/m ²	252	469	633	442	380
Lån, kr/m ²	2 363	1 129	1 129	1 215	1 263



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 980	1 445 924	0	10 873 545	6 777 406	-5 005 241
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 005 241	5 005 241
Reservering underhållsfond				4 980 000	-4 980 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-10 000 000	10 000 000	
Årets resultat						-15 467 782
Vid årets slut	1 489 980	1 445 924	0	5 853 545	6 792 165	-15 467 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	1 772 165
Årets resultat	-15 467 782
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 980 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 000 000
Summa	-8 675 617

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 8 675 617

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

T

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 814 552	15 108 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 370 996	1 417 657
Summa rörelseintäkter		17 185 548	16 526 228
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-27 136 616	-16 911 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 564 159	-1 249 145
Personalkostnader	Not 6	-737 380	-1 591 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 353 936	-1 373 528
Summa rörelsekostnader		-31 792 091	-21 125 872
Rörelseresultat		-14 606 543	-4 599 644
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	46 656	46 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 814	35 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-940 709	-487 320
Summa finansiella poster		-861 239	-405 597
Resultat efter finansiella poster		-15 467 782	-5 005 241
Årets resultat		-15 467 782	-5 005 241



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 490 395	30 844 331
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 490 395	30 844 331
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		29 976 395	31 330 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	26 510	35 543
Övriga fordringar	Not 15	848 038	992 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	657 484	583 915
Summa kortfristiga fordringar		1 532 032	1 612 080
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	25 019 005	12 993 290
Summa kassa och bank		25 019 005	12 993 290
Summa omsättningstillgångar		26 551 037	14 605 370
Summa tillgångar		56 527 432	45 935 701



Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 935 904	2 935 904	
Fond för yttre underhåll	5 853 545	10 873 545	
Summa bundet eget kapital	8 789 449	13 809 449	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 792 165	6 777 406	
Årets resultat	-15 467 782	-5 005 241	
Summa fritt eget kapital	-8 675 617	1 772 165	
Summa eget kapital	113 831	15 581 613	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	52 998 556	24 922 608
Summa långfristiga skulder		52 998 556	24 922 608
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 815 052	1 274 052
Leverantörsskulder	Not 19	142 834	1 941 732
Skatteskulder	Not 20	0	7 741
Övriga skulder	Not 21	99 736	389 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 357 423	1 818 254
Summa kortfristiga skulder		3 415 045	5 431 480
Summa eget kapital och skulder		56 527 432	45 935 701

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 467 782	-5 005 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 353 936	1 373 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 113 847	-3 631 713
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	80 047	-129 169
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 557 434	2 147 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 591 234	-1 613 485
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	28 616 948	-1 013 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 616 948	-1 013 052
Årets kassaflöde	12 025 714	- 2 626 537
Likvidamedel vid årets början	12 993 291	15 619 828
Likvidamedel vid årets slut	25 019 004	12 993 291
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

↑

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 951 231	11 381 887
Hyror, lokaler	76 981	64 020
Hyror, p-platser	388 125	388 268
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 055	-15 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 822	-4 056
Bränsleavgifter, bostäder	2 728 297	2 728 336
Elavgifter	693 795	565 716
Summa nettoomsättning	15 814 552	15 108 571

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Balkonginglasning	1 260 316	1 259 664
Övriga ersättningar och rörelseintäkter	110 680	106 633
Försäkringsersättningar	0	51 360
Summa övriga rörelseintäkter	1 370 996	1 417 657

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-19 494 146	-8 639 896
Reparationer	-249 078	-597 768
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-448 598	-434 308
Tomträttsavgäld	-1 079 826	-1 079 826
Arrendeavgifter	-123	-123
Försäkringspremier	-332 426	-220 909
Kabel- och digital-TV	-602 811	-578 176
Återbäring från Riksbyggen	16 000	38 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 392	-8 399
Serviceavtal	-4 840	-8 322
Obligatoriska besiktningar	-31 458	-198 633
Bevakningskostnader	-159 973	-121 578
Snö- och halkbekämpning	-13 751	-20 000
Förbrukningsinventarier	-12 510	-40 249
Fordons- och maskinkostnader	-23 067	-5 708
Vatten	-651 062	-894 234
Fastighetsel	-1 310 509	-1 318 468
Uppvärmning	-2 480 261	-2 532 783
Sophantering och återvinning	-145 401	-239 475
Förvaltningsarvode drift	-105 386	-11 413
Summa driftkostnader	-27 136 616	-16 911 516

T

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 387 752	-1 102 270
Resekostnader	-1 393	0
Arvode, yrkesrevisorer	-538	-14 950
Övriga förvaltningskostnader	-34 944	-24 633
Kreditupplysningar	-12 625	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 871	-49 756
Kontorsmateriel	-1 809	-11 288
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23 065	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	-38 236	-16 280
Bankkostnader	-1 868	-1 868
Advokat och rättegångskostnader	0	-6 450
Övriga externa kostnader	-3 450	-8 043
Summa övriga externa kostnader	-2 564 159	-1 249 145

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-324 138	-835 806
Uttagsskatt	-131 943	-285 272
Styrelsearvoden	-36 000	-8 000
Sammanträdesarvoden	-83 000	-120 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-5 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 971	-5 310
Pensionskostnader	-13 688	-38 407
Övriga personalkostnader	-1 020	-2 600
Sociala kostnader	-123 619	-290 787
Summa personalkostnader	-737 380	-1 591 683

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-133 034	-133 039
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 220 902	-1 217 347
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-23 142
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 353 936	-1 373 528

4

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	46 656	46 656
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	46 656	46 656

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 731	34 516
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 083	551
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 814	35 067

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-495 959	-487 308
Övriga räntekostnader	0	-12
Pantkostnader	-444 750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-940 709	-487 320

A

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 613 782	13 613 782
Tillkommande utgifter	44 920 192	44 920 192
	58 533 974	58 533 974
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 533 974	58 533 974
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 626 999	-7 493 960
Tillkommande utgifter	-20 062 644	-18 845 297
	- 27 689 643	- 26 339 257
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-133 034	-133 039
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 220 902	-1 217 347
	- 1 353 936	- 1 350 386
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 29 043 578	- 27 689 643
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 490 395	30 844 331
Varav		
Byggnader	9 803 750	9 936 784
Tillkommande utgifter	19 686 645	20 907 547
Taxeringsvärden		
Bostäder	179 000 000	179 000 000
Lokaler	112 000	112 000
Totalt taxeringsvärde	179 112 000	179 112 000
<i>varav byggnader</i>	<i>173 245 000</i>	<i>130 112 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 000 000</i>	<i>49 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 777 218	1 777 218
	1 777 218	1 777 218
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 777 218	1 777 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 777 218	-1 754 076
	- 1 777 218	- 1 754 076
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-23 142
	0	- 23 142
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 777 218	- 1 777 218
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	23 142

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
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

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 064	33 116
Kundfordringar	6 446	2 427
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 510	35 543

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	197 520	211 810
Fordringar hos anställda	0	130 294
Skattekonto	650 518	650 518
Summa övriga fordringar	848 038	992 622

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	21 150	22 473
Förutbetalda försäkringspremier	0	74 824
Förutbetalt förvaltningsarvode	276 146	92 561
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	33 992
Förutbetald tomträttsavgäld	360 188	360 065
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	657 484	583 915

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	10 489	21 443
Bankmedel	9 082 322	9 043 872
Transaktionskonto	15 926 194	3 927 975
Summa kassa och bank	25 019 005	12 993 290

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	54 813 608	26 196 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 815 052	-1 274 052
Långfristig skuld vid årets slut	52 998 556	24 922 608

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,37%	2020-06-01	6 084 897,00	16 763,00	67 052,00	6 034 608,00
SWEDBANK	1,63%	2021-01-25	4 237 500,00	0,00	150 000,00	4 087 500,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-04-30	6 368 000,00	0,00	128 000,00	6 240 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-12-01	3 139 500,00	0,00	414 000,00	2 725 500,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2023-03-30	0,00	15 000 000,00	112 500,00	14 887 500,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-04-30	6 350 000,00	0,00	196 500,00	6 153 500,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-09-01	0,00	15 000 000,00	315 000,00	14 685 000,00
Summa			26 179 897,00	30 016 763,00	1 383 052,00	54 813 608,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 815 052 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 260 208 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 45 738 348 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	142 834	1 941 732
Summa leverantörsskulder	142 834	1 941 732

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	7 741
Summa skatteskulder	0	7 741

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-37 432	75 258
Skuld för moms	129 983	273 113
Skuld sociala avgifter och skatter	0	36 605
Avräkning hyror och avgifter	7 185	4 725
Summa övriga skulder	99 736	389 701

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	0	112 211
Upplupna räntekostnader	101 234	118 277
Upplupna elkostnader	0	37 756
Upplupna vattenavgifter	0	223 599
Upplupna värmekostnader	0	30 180
Upplupna kostnader för renhållning	0	35 746
Upplupna revisionsarvoden	0	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 256 189	1 245 485
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 357 423	1 818 254

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	61 862 000	39 463 000

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

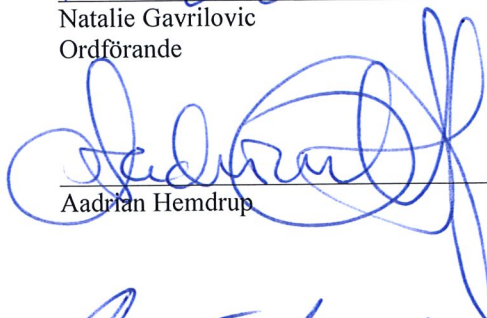
Malmö 2019-12-30



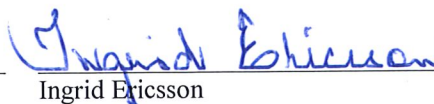
Natalie Gavrilovic
Ordförande



Niclas Lam



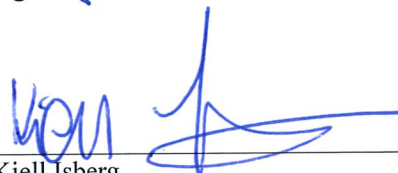
Adrian Hemdrup



Ingrid Ericsson



Merima Ramic



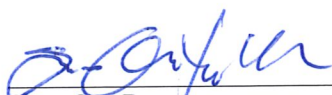
Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2019-~~ 2020-01-09



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 RBF Malmöhus 12 för år 2018-09-01 – 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtröendevalde 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 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 zinnefatta 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 RBF Malmöhus 12 för 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

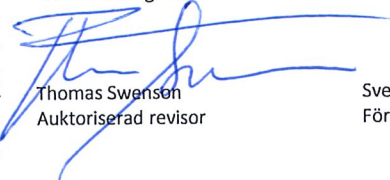
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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

9/1 2020

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

