
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

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

Bilaga
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 12 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 777% till 353%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -16 432 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	238 245 000 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 630 tkr och planerat underhåll för 20 739 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 18 februari 2020 visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 5 454 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för kommande verksamhetsåret har skett med 5 259.

†

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	2017/2018/2019	
El och VVS	2017/2018	
Relining	2018/2019	
Fasader	2018/2019	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Relining	20 660 000
Balkonger	43 750
Markytor	34 966

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2020-2021	Enligt plan
Elstammar	2020-2021	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	2022
Aadrian Hemdrup	Sekreterare	2022
Ingrid Ericsson	Kassör	2022
Lars Svensson	Ledamot	2022
Kjell Isberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Merima Ramic T o m 2020 06 20	Suppleant	
Leif Johansson	Suppleant	2021
Amela Sofic	Suppleant	2021
Sonya Bredmark	Suppleant	2021
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
Mats Odén	2020
Sven-Ove Berndtsson	2020
Barbara Trusz	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 402 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 403 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 höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-10-01.

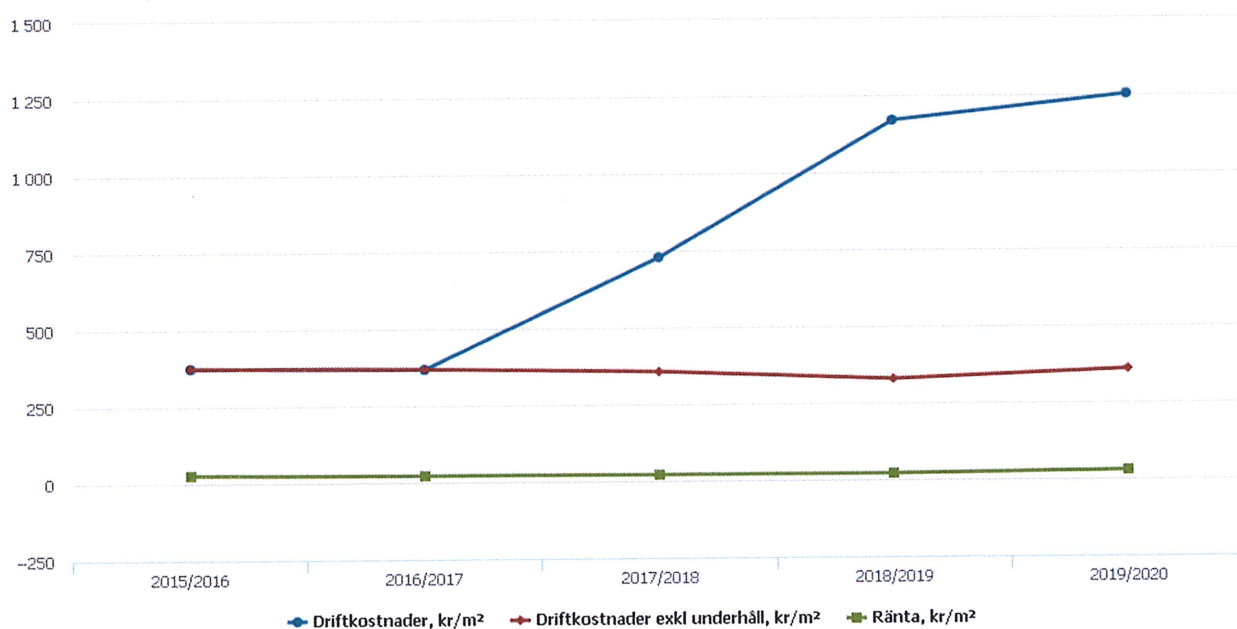
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 520 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	15 887	15 814	15 109	14 711	14 582
Resultat efter finansiella poster	-17 786	-15 468	-5 005	3 447	2 599
Årets resultat	-17 786	-15 468	-5 005	3 447	2 599
Resultat exklusive avskrivningar	-16 432	-14 114	-3 632	5 022	4 102
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-21 691	-19 094	-8 457	160	1 575
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	227	215	208	210	109
Balansomslutning	48 604	56 527	45 936	49 807	47 814
Kassaflöde, indirekt metod	-6 540	12 025	-2 627	2 869	2 056
Soliditet %	0	0	34	41	31
Likviditet %	353	777	269	566	544
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	520	519	494	471	459
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	118
Driftkostnader, kr/m ²	1 253	1 170	729	369	374
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	359	329	357	369	374
Ränta, kr/m ²	29	21	21	22	26
Underhållsfond, kr/m ²	252	252	469	633	442
Lån, kr/m ²	2 709	2 363	1 129	1 129	1 215



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

5

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	1 489 980	1 445 924	0	5 853 545	6 792 165	-15 467 782
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-15 467 782	15 467 782
Reservering underhållsfond				5 259 000	-5 259 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 259 000	5 259 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-17 786 023
Vid årets slut	1 489 980	1 445 924	0	5 853 545	-8 675 617	-17 786 023

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 675 617
Årets resultat	-17 786 023
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 259 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 259 000
Summa	-26 461 640

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 26 461 640**

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 886 885	15 814 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 590 878	1 370 996
Summa rörelseintäkter		17 477 763	17 185 548
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-29 072 826	-27 136 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 706 788	-2 564 159
Personalkostnader	Not 6	-304 978	-737 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 353 936	-1 353 936
Summa rörelsekostnader		-34 438 528	-31 792 091
Rörelseresultat		-16 960 765	-14 606 543
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	46 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 933	32 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-854 191	-940 709
Summa finansiella poster		-825 258	-861 239
Resultat efter finansiella poster		-17 786 023	-15 467 782
Årets resultat		-17 786 023	-15 467 782

4

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 136 459	29 490 395
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 136 459	29 490 395
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		28 622 459	29 976 395
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	14 331	26 510
Övriga fordringar	Not 15	831 190	848 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	656 956	657 484
Summa kortfristiga fordringar		1 502 477	1 532 032
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	18 478 677	25 019 005
Summa kassa och bank		18 478 677	25 019 005
Summa omsättningstillgångar		19 981 154	26 551 037
Summa tillgångar		48 603 614	56 527 432

✓

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 935 904	2 935 904	
Fond för yttre underhåll	5 853 545	5 853 545	
Summa bundet eget kapital	8 789 449	8 789 449	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 675 617	6 792 165	
Årets resultat	-17 786 023	-15 467 782	
Summa fritt eget kapital	-26 461 640	-8 675 617	
Summa eget kapital	-17 672 192	113 831	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	60 621 592	52 998 556
Summa långfristiga skulder		60 621 592	52 998 556
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 226 964	1 815 052
Leverantörsskulder	Not 19	1 930 720	142 834
Övriga skulder	Not 20	71 556	99 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 424 973	1 357 423
Summa kortfristiga skulder		5 654 213	3 415 045
Summa eget kapital och skulder		48 603 614	56 527 432

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-17 786 023	-15 467 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 353 936	1 353 936
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 432 087	-14 113 847
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	29 555	80 047
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 827 256	-2 557 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 575 275	-16 591 234
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	8 034 948	28 616 948
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 034 948	28 616 948
Årets kassaflöde	-6 540 327	12 025 714
Likvidamedel vid årets början	25 019 004	12 993 290
Likvidamedel vid årets slut	18 478 678	25 019 004
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

↶

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.



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	11 993 947	11 951 231
Hyror, lokaler	93 697	76 981
Hyror, p-platser	387 718	388 125
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 931	-22 055
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 529	-1 822
Rabatter	-300	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 727 140	2 728 297
Elavgifter	724 143	693 795
Summa nettoomsättning	15 886 885	15 814 552

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Balkonginglasning	1 263 250	1 260 316
Övriga ersättningar/intäkter	115 089	102 197
Fakturerade kostnader	7 027	8 483
Försäkringsersättningar	205 512	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 590 878	1 370 996

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-20 738 716	-19 494 146
Reparationer	-630 128	-249 078
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-465 446	-448 598
Tomträttsavgäld	-1 079 826	-1 079 826
Arrendeavgifter	-55 036	-123
Försäkringspremier	-264 042	-332 426
Kabel- och digital-TV	-554 485	-602 811
Återbäring från Riksbyggen	0	16 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 530	-7 392
Serviceavtal	-9 041	-4 840
Obligatoriska besiktningar	-242 736	-31 458
Bevakningskostnader	-44 756	-159 973
Snö- och halkbekämpning	0	-13 751
Förbrukningsinventarier	-50 430	-12 510
Fordons- och maskinkostnader	-4 566	-23 067
Vatten	-892 105	-651 062
Fastighetsel	-1 368 607	-1 310 509
Uppvärmning	-2 437 000	-2 480 261
Sophantering och återvinning	-225 240	-145 401
Förvaltningsarvode drift	-136	-105 386
Summa driftkostnader	-29 072 826	-27 136 616

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 524 666	-2 387 752
Resekostnader	0	-1 393
Arvode, yrkesrevisorer	-16 313	-538
Övriga förvaltningskostnader	-35 672	-34 944
Kreditupplysningar	-9 975	-12 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 800	-44 871
Kontorsmateriel	0	-1 809
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-23 065
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	-15 149	-38 236
Bankkostnader	-318	-1 868
Övriga externa kostnader	-23 289	-3 450
Summa övriga externa kostnader	-3 706 788	-2 564 159

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-324 138
Uttagsskatt	0	-131 943
Styrelsearvoden	-226 300	-36 000
Sammanträdesarvoden	0	-83 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 472	-20 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 088	-3 971
Pensionskostnader	-2 575	-13 688
Övriga personalkostnader	0	-1 020
Sociala kostnader	-58 543	-123 619
Summa personalkostnader	-304 978	-737 380

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-133 034	-133 034
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 220 902	-1 220 902
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 353 936	-1 353 936

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	46 656
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	46 656

4

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 238	31 731
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	695	1 083
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 933	32 814

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-681 316	-495 959
Övriga finansiella kostnader	-172 875	-444 750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-854 191	-940 709

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 760 032	-7 626 999
Tillkommande utgifter	-21 283 546	-20 062 644
	-29 043 578	-27 689 643
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-133 034	-133 039
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 220 902	-1 220 902
	-1 353 936	-1 353 941
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 397 514	-29 043 584
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 136 459	29 490 395
Varav		
Byggnader	9 670 716	9 803 750
Tillkommande utgifter	18 465 743	19 686 645

Taxeringsvärden

Bostäder	238 000 000	238 000 000
Lokaler	245 000	245 000
Totalt taxeringsvärde	238 245 000	238 245 000
<i>varav byggnader</i>	<i>173 245 000</i>	<i>173 245 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
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	-1 777 218
	-1 777 218	-1 777 218
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	486 000	486 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	486 000	486 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 885	20 064
Kundfordringar	8 446	6 446
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 331	26 510

9

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	180 672	197 520
Skattekonto	650 518	650 518
Summa övriga fordringar	831 190	848 038

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	18 216	21 150
Förutbetalt förvaltningsarvode	278 552	276 146
Förutbetald tomträtsavgäld	360 188	360 188
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	656 956	657 484

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	11 767	10 489
Bankmedel	9 118 669	9 082 322
Transaktionskonto	9 348 242	15 926 194
Summa kassa och bank	18 478 677	25 019 005

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	62 848 556	54 813 608
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 226 964	-1 815 052
Långfristig skuld vid årets slut	60 621 592	52 998 556

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,63%	2021-01-25	4 087 500,00	0,00	150 000,00	3 937 500,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-04-30	6 240 000,00	0,00	128 000,00	6 112 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-12-01	2 725 500,00	0,00	414 000,00	2 311 500,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2023-03-30	14 887 500,00	0,00	450 000,00	14 437 500,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-04-30	6 153 500,00	0,00	186 000,00	5 967 500,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-09-01	14 685 000,00	0,00	420 000,00	14 265 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-01-30	0,00	10 000 000,00	150 000,00	9 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	6 017 845,00	16 763,00	67 052,00	5 967 556,00
Summa			54 796 845,00	10 016 763,00	1 965 052,00	62 848 556,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 226 964 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 907 856 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 51 713 736 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 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 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	1 930 720	142 834
Summa leverantörsskulder	1 930 720	142 834

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-37 432
Skuld för moms	27 268	129 983
Skuld sociala avgifter och skatter	51 998	0
Avräkning hyror och avgifter	0	7 185
Clearing	-7 710	0
Summa övriga skulder	71 556	99 736

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	102 503	101 234
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 322 470	1 256 189
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 424 973	1 357 423

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	70 362 000	61 862 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

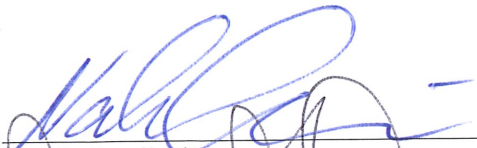
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

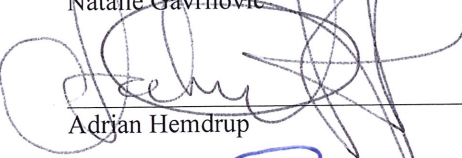
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

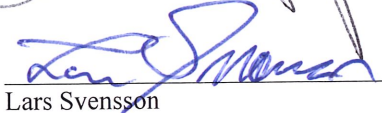
9

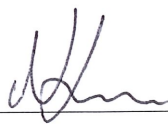
Styrelsens underskrifter

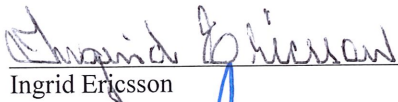
Malmö 2020-09-30



Natalie Gavrilovic


Adrian Hemdrup

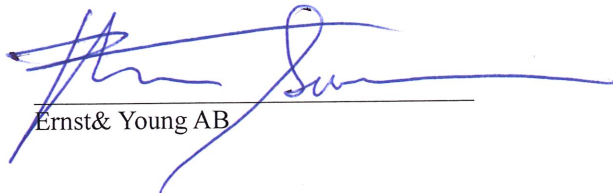

Lars Svensson


Niclas Lam



Ingrid Ericsson


Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 10 -16


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 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. 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16/10 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

