
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Malmöhus 15
Org nr: 746000-8175



Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11
Revisionsberättelse	
Bilagor	
Ordlista	





**VERKSAMHETSBERÄTTELSE RIKSBYGGEN MALMÖHUS 15
VERKSAMHETSÅRET 2020.**

ISAB Rörlinfodring är nu klara med sex hus. Återstår tre hus att relin

Ett nytt avtal gällande Bredband, TV och Fast telefoni är tecknat med Telenor

Larm & Data har dragit om kablar för att säkerställa passagesystemet

Gym är delvis renoverat med storstädning, nytt golv och nya vikter

Årlig besiktning av lekplatserna genomförd utan anmärkning.

Räddningstjänst Syd(Brandkåren) har gjort besiktning av källarutrymme.

Ny gräsklippare är inköpt

Även detta verksamhetsår har vi haft ungdomar från föreningen som sommarjobbat och vi vill tacka dem för bra arbete.

STYRELSEN MALMÖHUS 15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 415% till 80%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 415% till 610%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -9 437 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar med tomträtt Ögonlocket 15 i Malmö med därpå uppförd bebyggelse.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 875 550 kr.

Lägenhetsfördelning

	Antal
2 rok	53
3 rok	96
4 rok	77

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	23
Garage	1
P-Platser	230

Total tomtarea	24 937 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 511 m ²
Total bostadsarea	17 511 m ²
Lokaler hyresrätt	1 287 m ²
Total lokalarea	1 287 m ²
Årets taxeringsvärde	184 537 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 537 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Service värme-och ventilationsanläggning	Riksbyggen
Kabel-TV, Bredband och telefoni	Telenor
Städ	Gyllix & Co

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 681 tkr och planerat underhåll för 13 240 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 127 tkr per år,

T

För de närmaste 8 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 76 641 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 9 580 tkr (417 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 131 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2013	
Säkerhetsdörrar	2013	
Fyra nya tvättavdelningar	2013	
Tre nya miljöhus	2013	
Passagesystem	2013	
Ytterbelysning	2013	
Armaturer	2014	
Värme/VVS	2015	
Markytor	2015	
Garage och p-platser	2015	
Fönster och fasad	2016	
Fönster och Värme	2017	
Värmeinstallationer	2018	
Fönster och tak	2018	
Markytor	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Relining och värmepumpar	2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	48 139
Relining	13 140 481
Markytor	51 854

7

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Pedersen	Ordförande	2022
Blazenska Kozul	Vice ordförande	2022
Carina Nilsson	Sekreterare	2021
Anne Månsson	Ledamot	2022
Joakim Lundin	Ledamot RB	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frankie Lidman	Suppleant	2021
Robert Persson	Suppleant	2021
Kjell Isberg	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Ewa Friman Andersson	Förtroende vald revisor	2021
Valberedning		
Elinor Holgersson		2021
Britt-Marie Andersson		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 319 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 317 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

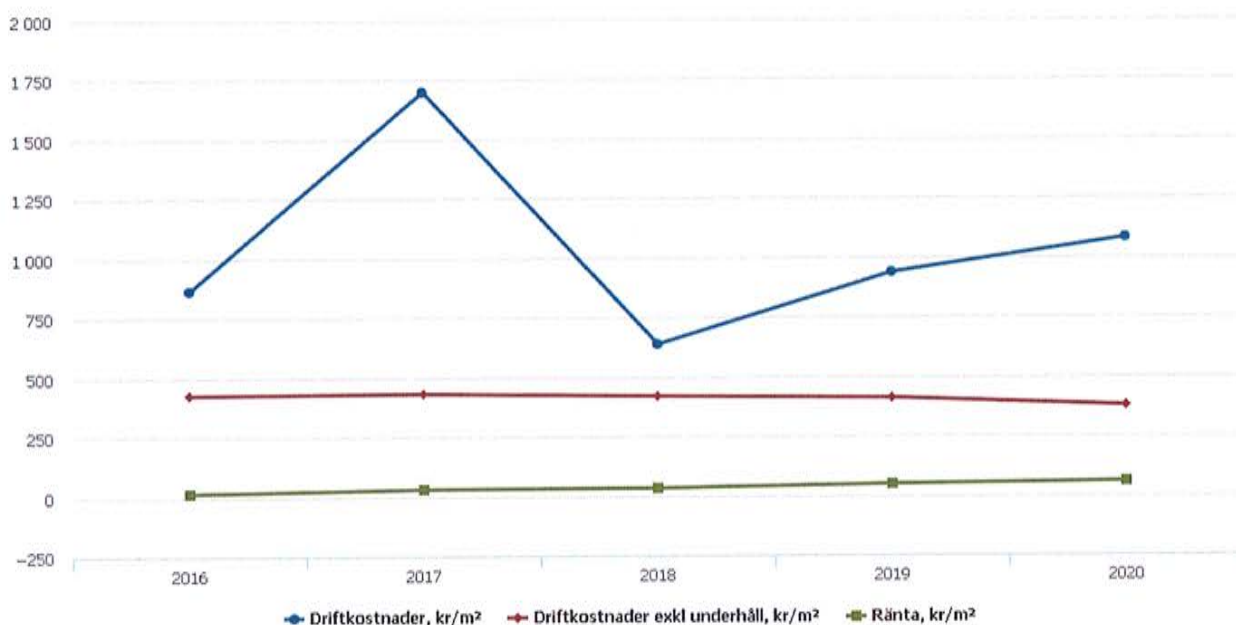
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter.

7

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 491	13 965	12 909	12 763	11 907
Resultat efter finansiella poster	-10 611	-8 477	-2 547	-23 737	-7 830
Årets resultat	10 611	-8 477	-2 547	-23 737	-7 830
Resultat exklusive avskrivningar	-9 437	-7 303	-1 374	-22 563	-6 657
Balansomslutning	47 065	40 173	24 017	25 239	46 860
Likviditet %	80	415	134	125	528
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	615	585	535	524	485
Bränsletillägg, kr/m ²	145	145	145	145	134
Driftkostnader, kr/m ²	1 081	937	637	1 699	864
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	376	410	419	431	426
Ränta, kr/m ²	58	48	33	30	14
Underhållsfond, kr/m ²	65	155	153	0	152
Lån, kr/m ²	4 790	3 843	2 597	2 448	2 335



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 439 932	0	0	-2 907 084	-25 683 673	-8 476 624
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-8 476 624	8 476 624
Reservering underhållsfond				4 131 000	-4 131 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-10 610 625
Vid årets slut	1 439 932	0	0	1 223 916	-38 291 297	-10 610 625

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-34 160 297
Årets resultat	-10 610 625
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 131 000
Summa	-48 901 922

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	4 047 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-4 047 000
Att balansera i ny räkning i kr	- 48 901 922

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 491 238	13 965 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	890 554	986 050
Summa rörelseintäkter		15 381 792	14 951 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 317 202	-17 621 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 610 467	-2 811 532
Personalkostnader	Not 6	-416 562	-426 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 173 158	-1 173 158
Summa rörelsekostnader		-24 517 388	-22 032 521
Rörelseresultat		-9 135 596	-7 081 150
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	110	657
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 475 139	-1 399 298
Summa finansiella poster		-1 475 029	-1 395 473
Resultat efter finansiella poster		-10 610 625	-8 476 624
Årets resultat		-10 610 625	-8 476 624

8

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 914 380	18 087 538
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 914 380	18 087 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		16 947 380	18 120 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 078	13 291
Övriga fordringar	Not 15	20 134	20 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 322 852	1 321 305
Summa kortfristiga fordringar		1 347 064	1 354 730
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	28 770 972	20 698 013
Summa kassa och bank		28 770 972	20 698 013
Summa omsättningstillgångar		30 118 036	22 052 744
Summa tillgångar		47 065 416	40 173 281

4

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 439 932	1 439 932
Fond för yttre underhåll		1 223 916	-2 907 084
Summa bundet eget kapital		2 663 848	-1 467 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 291 297	-25 683 673
Årets resultat		-10 610 625	-8 476 624
Summa fritt eget kapital		-48 901 922	-34 160 297
Summa eget kapital		-46 238 074	-35 627 449
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	55 657 518	70 485 773
Summa långfristiga skulder		55 657 518	70 485 773
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 393 743	1 747 636
Leverantörsskulder	Not 19	1 566 573	1 923 829
Skatteskulder	Not 20	15 286	9 405
Övriga skulder	Not 21	110 447	50 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 559 923	1 584 043
Summa kortfristiga skulder		37 645 972	5 314 957
Summa eget kapital och skulder		47 065 416	40 173 281

7

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Tappvattensledningar	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Gemensam el	Linjär	10
Tvättstugor	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 763 820	10 251 852
Hyrer, lokaler	142 606	143 694
Hyrer, garage	7 200	7 200
Hyrer, p-platser	452 069	450 850
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 163	-24 003
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 573	-22 369
Rabatter	-480	-2 899
Bränsleavgifter, bostäder	2 537 868	2 537 868
Elavgifter	634 891	625 227
Summa nettoomsättning	14 491 238	13 965 320

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	762 072	762 072
Övriga lokalintäkter	33 180	34 860
Övriga ersättningar	39 934	41 682
Fakturerade kostnader	1 440	6 360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	6
Återvunna fordringar	2 274	6 537
Övriga rörelseintäkter	51 650	125 861
Försäkringsersättningar	0	8 673
Summa övriga rörelseintäkter	890 554	986 050

✓

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-13 240 474	-9 910 859
Reparationer	-680 844	-1 002 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-328 324	-316 572
Tomträttsavgäld	-875 550	-875 550
Arrendeavgifter	-136 249	-136 249
Försäkringspremier	-201 224	-196 316
Kabel- och digital-TV	-858 324	-846 776
Återbäring från Riksbyggen	0	31 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 296	-33 189
Serviceavtal	-71 833	-124 873
Obligatoriska besiktningar	-9 206	-56 213
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 983
Snö- och halkbekämpning	-78 281	-72 823
Förbrukningsinventarier	-203 651	-73 131
Fordons- och maskinkostnader	-22 471	-21 786
Vatten	-588 752	-585 518
Fastighetsel	-1 478 052	-1 500 817
Uppvärmning	-772 390	-1 170 097
Sophantering och återvinning	-311 926	-255 152
Förvaltningsarvode drift	-433 353	-458 412
Summa driftskostnader	-20 317 202	-17 621 509

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 464 625	-2 535 199
IT-kostnader	0	-1 020
Arvode, yrkesrevisorer	-16 188	-15 550
Övriga förvaltningskostnader	-32 117	-45 827
Kreditupplysningar	-2 925	-7 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 600	-44 651
Kontorsmateriel	-5 619	-12 453
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 477	-268
Medlems- och föreningsavgifter	-10 492	-16 305
Serviceavgifter	-5 913	0
Konsultarvoden	0	-85 944
Bankkostnader	-1 450	-2 990
Övriga externa kostnader	-33 062	-43 375
Summa övriga externa kostnader	-2 610 467	-2 811 532

↙

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-103 981	-93 115
Styrelsearvoden	-207 000	-207 750
Övriga ersättningar	-6 820	-8 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 480	-8 640
Övriga kostnadsersättningar	-84	-8 059
Pensionskostnader	-4 577	-4 099
Övriga personalkostnader	0	-9 400
Sociala kostnader	-81 620	-87 260
Summa personalkostnader	-416 562	-426 322

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-138 948	-138 948
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 034 210	-1 034 210
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 173 158	-1 173 158

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	657
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	110	657

5

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 093 444	-897 923
Övriga finansiella kostnader	-381 695	-501 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 475 139	-1 399 298

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 528 466	12 528 466
Tillkommande utgifter	37 807 128	37 807 128
	50 335 594	50 335 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 335 594	50 335 594

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 102 642	-8 963 694
Tillkommande utgifter	-23 145 415	-22 111 205
	-32 248 057	-31 074 899

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-138 948	-138 948
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-1 034 210	-1 034 210
	-1 173 158	-1 173 158

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-33 421 215	-32 248 057
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	16 914 379	18 087 538
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	3 286 876	3 425 884
Tillkommande utgifter	13 627 503	14 661 713

Taxeringsvärden

Bostäder	184 000 000	184 000 000
Lokaler	537 000	537 000

Totalt taxeringsvärde

	184 537 000	184 537 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 537 000</i>	<i>132 537 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 000 000</i>	<i>52 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 622 399	1 622 399
	1 622 399	1 622 399
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 622 399	1 622 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 622 399	-1 622 399
	-1 622 399	-1 622 399
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

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	33 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	33 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 078	866
Kundfordringar	0	12 425
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 078	13 291

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	20 134	20 134
Summa övriga fordringar	20 134	20 134

5

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	230 401	201 224
Förutbetalt förvaltningsarvode	616 156	616 156
Förutbetald tomträttsavgäld	476 295	503 925
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 322 852	1 321 305

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	6 294	5 365
Bankmedel	32 674	16 994
Transaktionskonto	28 732 004	20 675 654
Summa kassa och bank	28 770 972	20 698 013

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	90 051 261	72 233 409
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 393 743	-1 747 636
Långfristig skuld vid årets slut	55 657 518	70 485 773

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	2021-03-25	3 940 000,00	0,00	40 000,00	3 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-04-30	6 260 300,00	0,00	129 080,00	6 131 220,00
SWEDBANK	1,05%	2021-06-23	1 655 940,00	0,00	33 968,00	1 621 972,00
SWEDBANK	1,35%	2021-10-26	5 853 851,00	0,00	119 468,00	5 734 383,00
SWEDBANK	1,58%	2021-12-22	7 834 900,00	0,00	166 700,00	7 668 200,00
SWEDBANK	1,58%	2021-12-22	7 834 900,00	0,00	166 700,00	7 668 200,00
SWEDBANK	1,43%	2022-10-25	7 830 200,00	0,00	166 600,00	7 663 600,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-03-01	24 437 500,00	0,00	750 000,00	23 687 500,00
SWEDBANK	1,11%	2024-10-25	2 533 902,00	0,00	69 000,00	2 464 902,00
SWEDBANK	1,19%	2024-12-20	3 377 500,00	0,00	84 424,00	3 293 076,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-01	0,00	20 000 000,00	435 000,00	19 565 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-07-30	674 416,00	0,00	21 208,00	653 208,00
Summa			72 233 409,00	20 000 000,00	2 182 148,00	90 051 261,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 669 768 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden villkorsändras 32 723 975 kr år 2021 .

4

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 566 573	1 923 829
Summa leverantörsskulder	1 566 573	1 923 829

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	15 286	9 405
Summa skatteskulder	15 286	9 405

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-12 795	0
Medlemmarnas reparationsfonder	50 044	50 044
Skuld för moms	70 534	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 984	0
Clearing	-320	0
Summa övriga skulder	110 447	50 044

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	55 663	65 787
Upplupna elkostnader	76 132	169 830
Upplupna värmekostnader	141 981	137 461
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 286 147	1 210 965
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 559 923	1 584 043

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	93 791 000	74 775 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

↙

Styrelsens underskrifter

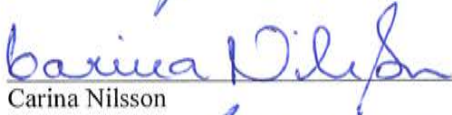
Malmö 2021-03-03



Ulf Pedersen



Blazenska Kozul



Carina Nilsson

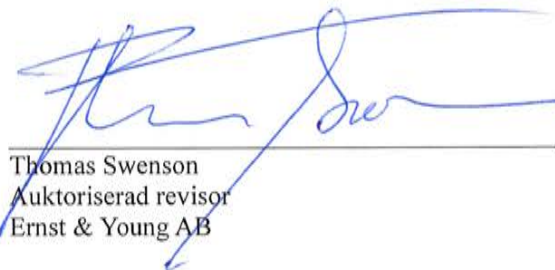


Anne Månsson



Joakim Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-15



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Ewa Friman Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Malmöhus 15, 746000-8175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Malmöhus 15 för år 2020-01-01 - 2020-12-31

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 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Malmöhus 15 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 15/3 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Eva Friman Andersson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Malmöhus 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 15 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

