

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Malmöhus 17  
Org nr: 746000-8316





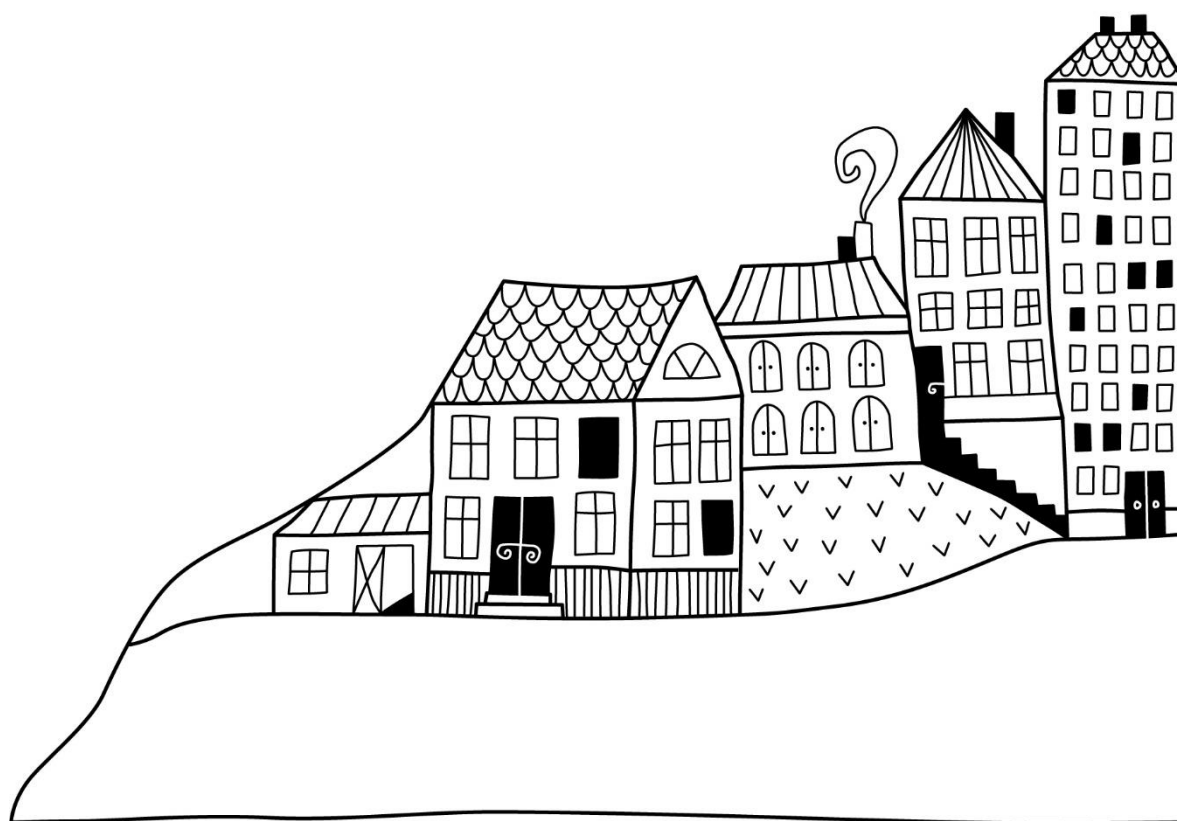
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 17 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-15. Ekonomisk plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 184% till 330%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 495 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -10 805 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har gjort en upprivning av markvärdet med 88 737 575 kr, till aktuellt taxeringsvärde för marken.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgmästaregården 6 och 7 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 312 lägenheter och källarlokalerna uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastighetens adress är Albinsrogatan 23-59 och Bisittaregatan 10-16 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken som fastigheterna står på ägs av föreningen. Marken som p-platserna står på arrenderas från kommunen till en kostnad om cirka 273 tkr per år.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	92	170	34	16	0	312

### Dessutom tillkommer

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	87	222

Total tomtarea	26 019 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	23 460 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	23 460 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	2 065 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 065 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	326 560 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	285 067 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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 952 och planerat underhåll för 16 840 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2018 och visar på ett underhållsbehov på 5 476 tkr per år i så kallad evig kostnad. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 476 tkr. Vid utgången av verksamhetsåret har föreningens underhållsfond ett beräknat fondsaldo på 12 805 tkr, som ska användas för att täcka kommande års underhållskostnader.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Balkonger	2000	
Fönster	2006	
Tvättstugor	2017	tvättmaskiner
Värmesystem, nya undercentraler & injustering med EB-metoden	2015	
Nybyggt Miljöhus, Renovering Styrelserum/Vaktmästeri	2016	
Renovering lokal	2017	
Utemiljö	2017	(lekplats & grillplatser)
Installationer	2017	låssystem
Lokaler	2017	totalrenovering av f.d. MIF-lokalen

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen (källare fönster)	111 133 kr
Installationer (renovering av el stammar & tappvattenstammar)	16 430 304 kr
Huskropp utvändigt (omfogning höghus o balkonger)	235 000 kr
Markytor (ny grillplats)	63 174 kr

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Avloppstammar	Inom cirka 4 år	
Hissar	2020	

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kjell-Åke Palm	Ordförande	2020
Rudolf Kunstek	Sekreterare	2020
Leif Nilsson	Vice ordförande	2019
Anette Jensen	Vice sekreterare	2019
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Lindsjö	Suppleant	2019
Mikael Dragicevic	Suppleant	2020
Danche Blagojevic	Suppleant	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marcus Odelstig	Förtroendevald revisor	2019
Susanne Persson	Förtroendevald revisor	2019
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marcus Odelstig	2019
Susanne Warringer	2019

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 421 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 418 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 612 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

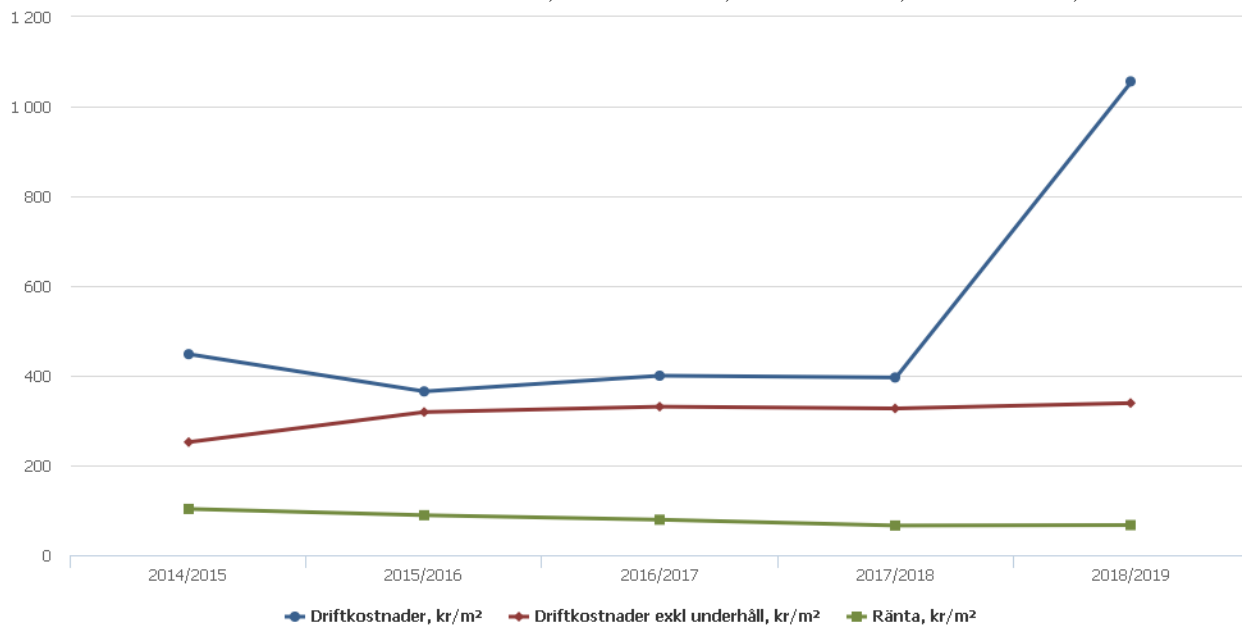
Följande miljöåtgärder är genomförda i föreningen:

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	18 261	17 799	17 404	17 212	17 047
Resultat efter finansiella poster	-12 300	2 169	952	530	-1 693
Årets resultat	-12 300	2 169	952	530	-1 693
Resultat exklusive avskrivningar	-10 805	3 664	2 375	2 007	-458
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-16 207	-1 812	-2 893	-3 200	-2 542
Balansomslutning	108 821	81 115	81 017	82 496	78 211
Soliditet %	48	13	10	9	8
Likviditet %	330	184	294	137	160
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	612	594	579	568	560
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 056	396	400	365	448
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	339	327	331	319	252
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	67	66	79	89	103
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	58	546	351	210	51
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 864	2 937	2 779	2 852	2 724
Skuldkvot %	4,67	3,81	4,06	4,17	4,06



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	977 862	0	0	12 804 967	-5 770 596	2 168 995
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 168 995	-2 168 995
Reservering underhållsfond				5 402 000	-5 402 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-16 839 611	16 839 611	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			88 373 575		-88 373 575	
Årets resultat						-12 300 245
<b>Vid årets slut</b>	<b>977 862</b>	<b>0</b>	<b>88 373 575</b>	<b>1 367 356</b>	<b>-80 537 565</b>	<b>-12 300 245</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 601 600
Årets resultat	-12 300 245
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 402 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 839 611
<b>Summa</b>	<b>-4 464 235</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 4 464 235**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	18 261 199	17 799 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 139 458	279 022
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 400 657</b>	<b>18 078 476</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-24 785 341	-9 288 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 637 894	-3 355 836
Personalkostnader	Not 6	-266 252	-258 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 495 154	-1 495 153
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-30 184 640</b>	<b>-14 398 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 783 983</b>	<b>3 680 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	29 952	29 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 443	11 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 563 657	-1 552 803
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 516 262</b>	<b>-1 511 147</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 300 245</b>	<b>2 168 995</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 300 245</b>	<b>2 168 995</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	159 853 020	72 744 969
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	351 900	581 530
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 204 920</b>	<b>73 326 499</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	312 000	312 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>312 000</b>	<b>312 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>160 516 920</b>	<b>73 638 499</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	135 717	6 096
Övriga fordringar	Not 15	111 844	13 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	691 543	673 623
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>939 104</b>	<b>693 151</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	19 365 444	6 783 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 365 444</b>	<b>6 783 060</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 304 548</b>	<b>7 476 210</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>180 821 468</b>	<b>81 114 710</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		977 862	977 862
Uppskrivningsfond		88 373 575	0
Fond för yttre underhåll		1 367 356	12 804 967
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 718 793</b>	<b>13 782 829</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 836 011	-5 770 596
Årets resultat		-12 300 245	2 168 995
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 464 235</b>	<b>-3 601 600</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 254 558</b>	<b>10 181 228</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	88 410 008	66 876 788
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>88 410 008</b>	<b>66 876 788</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 246 780	2 026 780
Leverantörsskulder		1 712 551	133 190
Skatteskulder	Not 19	40 061	26 468
Övriga skulder	Not 20	10 402	18 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 147 108	1 851 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 156 902</b>	<b>4 056 693</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>180 821 468</b>	<b>81 114 710</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-12 300 245	2 168 995
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 495 154	1 495 153
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-10 805 091</b>	<b>3 664 148</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-245 953	-58 346
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 880 209	-44 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-9 170 836</b>	<b>3 561 325</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-212 708
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>- 212 708</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	21 753 220	-2 026 780
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>21 753 220</b>	<b>-2 026 780</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 582 384</b>	<b>1 321 837</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 783 059</b>	<b>5 461 222</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>19 365 444</b>	<b>6 783 059</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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	90
Byggnader (miljöhus/verkstad)	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Balkonger	Linjär	28
Individuell elmätning	Linjär	10
Installation Digital-TV	Linjär	5
Installation Bredband & IP-telefoni	Linjär	5
Maskiner & Inventarier	Linjär	5
	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	14 369 051	13 942 978
Hyrer, lokaler	42 072	35 752
Hyrer, garage	326 520	315 730
Hyrer, p-platser	348 128	347 840
Hyrer, övriga	45 004	29 552
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 285	-17 680
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-570	-496
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-43 226	-31 355
Rabatter	-1 259	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 572 021	2 572 108
Elavgifter	621 743	605 025
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>18 261 199</b>	<b>17 799 454</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga lokalintäkter	12 350	0
Övriga ersättningar	138 083	174 338
Fakturerade kostnader	540	900
Övriga sidointäkter	56 794	55 050
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-38	10
Övriga rörelseintäkter	724 729	48 725
Försäkringsersättningar	207 000	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 139 458</b>	<b>279 022</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-16 839 611	-1 625 451
Reparationer	-952 152	-740 181
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-445 224	-427 814
Arrendeavgifter	-273 250	-268 012
Försäkringspremier	-231 407	-207 334
Kabel- och digital-TV	-758 603	-727 233
Återbäring från Riksbyggen	31 800	35 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-58 366	-43 662
Serviceavtal	-135 209	-156 770
Obligatoriska besiktningar	-106 798	-115 338
Bevakningskostnader	-25 247	-26 673
Ersättningar till hyresgäster	-3 000	0
Förbrukningsinventarier	-110 653	-85 036
Fordons- och maskinkostnader	-3 236	-17 142
Vatten	-710 559	-679 741
Fastighetsel	-1 439 309	-1 304 356
Uppvärmning	-2 379 690	-2 558 787
Sophantering och återvinning	-261 087	-268 047
Förvaltningsarvode drift	-83 741	-72 518
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-24 785 341</b>	<b>-9 288 347</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-3 062 500	-3 086 157
Annonsering och reklam	-3 120	-3 120
IT-kostnader	-12 843	-10 483
Arvode, yrkesrevisorer	400	-26 076
Övriga förvaltningskostnader	-49 313	-70 599
Kreditupplysningar	-4 688	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 566	-61 673
Representation	0	-1 137
Kontorsmateriel	-17 982	-26 979
Telefon och porto	-5 976	-6 167
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-724	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 104	-13 104
Bankkostnader	-361 438	-2 960
Advokat och rättegångskostnader	0	-6 000
Övriga externa kostnader	-43 041	-41 079
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 637 894</b>	<b>-3 355 836</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Styrelsearvoden	-172 850	-162 800
Övriga ersättningar	-24 600	-19 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-19 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 242	-2 848
Övriga personalkostnader	-15 700	-22 978
Sociala kostnader	-43 859	-32 173
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-266 252</b>	<b>-258 999</b>

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

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-304 031	-304 031
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-878 400	-878 400
Avskrivning Anslutningsavgifter	-83 093	-83 093
Avskrivning Maskiner och inventarier	-229 630	-229 629
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 495 154</b>	<b>-1 495 153</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	29 952	29 952
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>29 952</b>	<b>29 952</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 354	11 507
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	89	197
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 443</b>	<b>11 704</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 561 980	-1 551 838
Övriga räntekostnader	-927	-965
Övriga finansiella kostnader	-750	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 563 657</b>	<b>-1 552 803</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 093 804	23 093 804
Mark	48 626 425	48 626 425
Tillkommande utgifter	32 790 017	32 790 017
Anslutningsavgifter	1 736 675	1 736 675
Omklassificeringar m.m.	0	0
	<b>106 246 921</b>	<b>106 246 921</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>106 246 921</b>	<b>106 246 921</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 444 639	-13 140 608
Anslutningsavgifter	-1 653 587	-1 570 494
Tillkommande utgifter	-18 403 725	-17 525 325
	<b>- 33 501 951</b>	<b>- 32 236 427</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-304 031	-304 031
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-83 093	-83 093
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-878 400	-878 400
	<b>- 1 265 524</b>	<b>- 1 265 524</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 34 767 475</b>	<b>- 33 501 951</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Årets uppskrivning	88 373 575	0
	<b>88 373 575</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>159 853 021</b>	<b>72 744 975</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 345 134	9 649 165
Mark	137 000 000	48 626 425
Anslutningsavgifter	0	83 093
Tillkommande utgifter	13 507 892	14 386 292
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	325 000 000	284 000 000
Lokaler	1 560 000	1 067 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>326 560 000</b>	<b>285 067 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>189 560 000</i>	<i>176 067 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>137 000 000</i>	<i>109 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	2 013 612	1 652 110
	<b>2 013 612</b>	<b>1 652 110</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	361 502
	<b>0</b>	<b>361 502</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 013 612</b>	<b>2 013 612</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 432 082	-1 202 453
	<b>- 1 432 082</b>	<b>- 1 202 453</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-229 630	-229 629
	<b>- 229 630</b>	<b>- 229 629</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-1 661 712	-1 432 082
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 661 712</b>	<b>- 1 432 082</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>351 900</b>	<b>581 530</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	351 900	581 530

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	312 000	312 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>312 000</b>	<b>312 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	3 717	6 096
Kundfordringar	132 000	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>135 717</b>	<b>6 096</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Skattekonto	111 844	13 432
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>111 844</b>	<b>13 432</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Upplupna hyresintäkter	169 955	174 144
Upplupna ränteintäkter	15 351	7 492
Förutbetalda försäkringspremier	80 590	70 226
Förutbetalda driftkostnader	7 756	7 259
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 208	255 208
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 216	24 656
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	38 421
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 465	6 298
Förutbetald tomträttsavgäld	0	89 919
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>691 543</b>	<b>673 623</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Bankmedel	13 024 449	3 014 954
Transaktionskonto	6 340 995	3 768 105
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>19 365 444</b>	<b>6 783 060</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Inteckningslån	90 656 788	68 903 568
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 246 780	-2 026 780
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>88 410 008</b>	<b>66 876 788</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,36%	2018-09-25	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,60%	2020-01-13	12 924 000,00	0,00	450 000,00	12 474 000,00
SBAB	0,94%	2020-01-17	3 464 805,00	0,00	110 000,00	3 354 805,00
SBAB	1,18%	2021-03-08	0,00	12 000 000,00	80 000,00	11 920 000,00
SBAB	1,48%	2021-04-16	3 875 000,00	0,00	500 000,00	3 375 000,00
SBAB	1,65%	2022-01-17	14 849 000,00	0,00	100 000,00	14 749 000,00
SBAB	2,03%	2023-04-17	8 333 329,00	0,00	100 000,00	8 233 329,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2023-04-30	3 038 434,00	0,00	66 780,00	2 971 654,00
SBAB	1,73%	2023-09-08	0,00	5 000 000,00	100 000,00	4 900 000,00
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	2 570 000,00	0,00	600 000,00	1 970 000,00
SBAB	1,48%	2024-03-08	0,00	12 000 000,00	40 000,00	11 960 000,00
SBAB	1,88%	2024-03-18	14 849 000,00	0,00	100 000,00	14 749 000,00
<b>Summa</b>			<b>68 903 568,00</b>	<b>24 000 000,00</b>	<b>2 246 780,00</b>	<b>90 656 788,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 246 780 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 987 120 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 79 422 888 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 19 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	40 061	26 468
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>40 061</b>	<b>26 468</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-162	0
Avräkning hyror och avgifter	180	6 319
Clearing	10 384	12 549
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 402</b>	<b>18 868</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	104 618	7 477
Upplupna räntekostnader	218 455	198 070
Upplupna elkostnader	106 891	97 967
Upplupna värmekostnader	26 124	20 492
Upplupna kostnader för renhållning	5 070	4 680
Upplupna revisionsarvoden	24 500	36 900
Upplupna styrelsearvoden	19 750	11 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 241	2 978
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 494 459	1 471 023
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 147 108</b>	<b>1 851 387</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	80 670 800	80 670 800

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Kjell-Åke Palm

---

Rudolf Kunstek

---

Leif Nilsson

---

Anette Jensen

---

Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

---

Susanne Persson  
Förtroendevald revisor

---

Marcus Odelstig  
Förtroendevald revisor



