

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Malmöhus 25
Org nr: 746001-0742



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år, främst på grund av lägre underhållskostnader. Om man bortser från underhållskostnaderna så ha driftskostnaderna ökat vilket främst beror på inköp av förbrukningsinventarier.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 530 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 508 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Kupletten 1-7 i Malmö kommun med därpå upphörda 282 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastigheternas adress är Tenorgatan 1-15 & Sopragatan 1-24 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år. För Kupletten 1-3 t.o.m. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 373 200 kr och för Kupletten 4-7 t.o.m. 2023-12-31 med en årlig avgäld på 456 240 kr. Total kostnad för tomträtt är 829 440 kr årligen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 6 |
| 2 rum och kök | 86 |
| 3 rum och kök | 116 |
| 4 rum och kök | 74 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 1 |
| Antal garage | 212 |
| Antal p-platser | 91 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 74 154 m ² |
| Total bostadsarea | 20 772 m ² |
| Total lokalarea | 3 624 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 233 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 233 600 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen 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 utdelningen 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 |
| Fastighetservice | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| Trädgårdsskötsel | MLB |
| Bevakning | Security Assistance |
| Kabel-TV | Com Hem AB |
| Skadedjursbekämpning | Anticimex |
| Bahnhof | Bredband |

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 903 tkr och planerat underhåll för 3 102 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 7 570 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 364 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 7 570 tkr (364 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|---|-----------|
| Takreovering | 2009 |
| Loftgångar | 2009 |
| Ventilation | 2009 |
| Renovering av tvättstugor samt utbyte utrustning | 2010/2011 |
| Renovering av hängrännor | 2013 |
| Fogning loftgångar | 2014 |
| Målning p-platsmarkeringar | 2014 |
| Förebyggande mot råttor på vindar | 2015 |
| Lekplatser, boulebana, landhockey, spolplatta och plattgångar | 2015 |
| Asfalt garage | 2015 |
| Översyn bruksfogar samt luktsanering | 2015 |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Byte dagvattenbrunn Tenorgatan 13 | 2016 |
| Dränering | 2016-2019 |
| Sopstationer | 2017-2018 |
| Fönster-, dörrar- och fasadrenovering | 2016-2019 |
| Fjärrvärmeväxlare | 2019 |
| Injustering vvc system | 2019 |
| Elinstallationer | 2019 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---|-----------|
| Målning snickerier samt isolering garage | 76 011 |
| Tvättstugeutrustning | 363 901 |
| Belysning | 179 950 |
| Ventilation | 32 399 |
| Oljning entrédörr, loftgångar, fönster och dörrar | 127 560 |
| Markarbete | 2 307 178 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Marcus Grahn | Ordförande | 2021 |
| Monica Göl | Sekreterare | 2021 |
| Ingrid Auinger | Ledamot | 2022 |
| Andreas Svensson | Ledamot | 2021 |
| Hanna Souresrafil | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Alaa Sahib | Suppleant | 2021 |
| Åsa Tillström Jensen | Suppleant | 2021 |
| Yvonne Eklund | Suppleant | 2022 |
| Christian Rivas | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | 2021 |
| George Vyseryd | Förtroendevald revisor | 2021 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Roul Rohlsson | 2021 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------|--------------------------------|
| Linus Ask | 2021 |
| Bo Andersson | 2021 |

7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 9 protokollförda möten. Underhållsplanen har blivit uppdaterad under början av året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 372 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 370 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,6 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

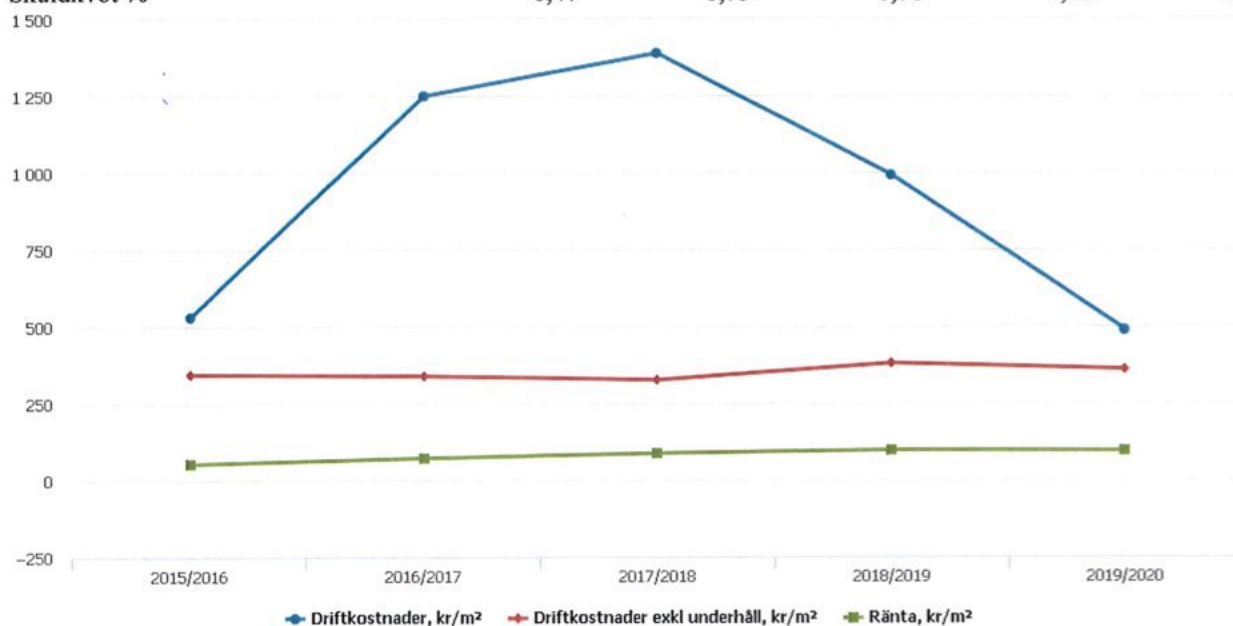
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

5

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 18 738 | 18 169 | 17 482 | 17 093 | 16 702 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 022 | -10 838 | -18 287 | -14 587 | 265 |
| Årets resultat | -1 022 | -10 838 | -18 287 | -14 587 | 265 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 2 508 | -7 094 | -16 472 | -13 005 | 1 839 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -5 062 | -14 742 | -23 411 | -19 535 | -4 343 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 364 | 361 | 335 | 314 | 298 |
| Balansomslutning | 126 301 | 129 108 | 137 063 | 96 171 | 71 553 |
| Likviditet % | 149 | 135 | 255 | 523 | 252 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 750 | 728 | 707 | 688 | 669 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 109 | 109 | 109 | 109 | 109 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 487 | 991 | 1 388 | 1 249 | 529 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 360 | 380 | 326 | 339 | 344 |
| Ränta, kr/m ² | 95 | 97 | 87 | 72 | 53 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 183 | 0 | 0 | 564 | 1 160 |
| Lån, kr/m ² | 5 102 | 5 958 | 5 780 | 3 952 | 2 096 |
| Skuldkvot % | 6,47 | 6,75 | 6,78 | 4,78 | 2,59 |



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 | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 833 831 | 19 545 455 | 0 | -8 941 959 | -10 837 610 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -10 837 610 | 10 837 610 |
| Reservering underhållsfond | | | 7 570 000 | -7 570 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -3 101 908 | 3 101 908 | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | -454 545 | | 454 545 | |
| Årets resultat | | | | | -1 021 878 |
| Vid årets slut | 833 831 | 19 090 910 | 4 468 092 | -23 793 116 | -1 021 878 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 325 024 |
| Årets resultat | -1 021 878 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -7 570 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 101 908 |
| Summa | -24 814 994 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -24 814 994

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

9

M

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 18 738 226 | 18 168 908 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 498 282 | 545 108 |
| Summa rörelseintäkter | | 19 236 508 | 18 714 016 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -11 890 704 | -21 018 785 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -2 134 283 | -2 454 855 |
| Personalkostnader | Not 6 | -339 437 | -309 588 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 529 681 | -3 743 680 |
| Summa rörelsekostnader | | -17 894 106 | -27 526 908 |
| Rörelseresultat | | 1 342 402 | -8 812 892 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 40 608 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 191 | 1 190 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -2 364 471 | -2 066 516 |
| Summa finansiella poster | | -2 364 280 | -2 024 717 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 021 878 | -10 837 610 |
| Årets resultat | | -1 021 878 | -10 837 610 |

9

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 117 238 465 | 120 584 847 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 2 522 082 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 119 760 547 | 120 584 847 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 423 000 | 423 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 423 000 | 423 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 120 183 547 | 123 713 228 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 8 318 | 6 320 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 27 019 | 27 496 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 605 648 | 614 902 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 640 985 | 648 717 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 5 476 773 | 4 746 398 |
| Summa kassa och bank | | 5 476 773 | 4 746 398 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 117 757 | 5 395 116 |
| Summa tillgångar | | 126 301 305 | 129 108 344 |

AS

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-08-31 | 2019-08-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 833 831 | 833 831 | |
| Uppskrivningsfond | 19 090 910 | 19 545 455 | |
| Fond för yttre underhåll | 4 468 092 | 0 | |
| Summa bundet eget kapital | 24 392 833 | 20 379 286 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -23 793 116 | -8 941 959 | |
| Årets resultat | -1 021 878 | -10 837 610 | |
| Summa fritt eget kapital | -24 814 994 | -19 779 569 | |
| Summa eget kapital | -422 161 | 599 717 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 122 614 713 | 124 454 049 |
| Summa långfristiga skulder | | 122 614 713 | 124 454 049 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 1 841 960 | 1 852 456 |
| Leverantörsskulder | | 165 582 | 52 179 |
| Skatteskulder | | 231 375 | 138 225 |
| Övriga skulder | | 0 | 11 497 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 869 835 | 2 000 221 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 108 752 | 4 054 578 |
| Summa eget kapital och skulder | | 126 301 305 | 129 108 344 |

9

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|-------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 021 878 | -10 837 610 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 3 529 681 | 3 743 680 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 507 803 | -7 093 930 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 7 733 | -9 324 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 64 671 | -3 367 547 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 580 207 | -10 470 801 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | -10 714 479 |
| Investeringar i inventarier | 0 | -50 668 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -10 765 147 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -1 849 832 | 6 250 612 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 849 832 | 6 250 612 |
| Årets kassaflöde | 730 375 | -14 927 236 |
| Likvidamedel vid årets början | 4 746 398 | 19 673 634 |
| Likvidamedel vid årets slut | 5 476 773 | 4 746 398 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

9



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 87 |
| Tak, ventilation & loftgångar | Linjär | 50 |
| Vattenreningsanläggning | Linjär | 20 |
| EB-metod & styr/regler | Linjär | 10 |
| Inventarier | Linjär | 5 |
| Sopstationer | Linjär | 25 |
| Fasad | Linjär | 40 |
| Fönster | Linjär | 40 |

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 | 15 581 132 | 15 127 132 |
| Hyrer, bostäder | 0 | 750 |
| Hyrer, garage | 736 800 | 647 450 |
| Hyrer, p-platser | 167 400 | 133 590 |
| Hyrer, övriga | 0 | 670 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -7 000 | -4 460 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -10 050 | -6 168 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 2 269 944 | 2 269 944 |
| Summa nettoomsättning | 18 738 226 | 18 168 908 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 335 016 | 362 538 |
| Övriga lokalintäkter | 4 500 | 3 250 |
| Övriga avgifter | 2 850 | 2 350 |
| Övriga ersättningar | 44 121 | 53 442 |
| Fakturerade kostnader | 1 260 | 3 780 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Övriga sidointäkter | 0 | 67 004 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 110 540 | 52 744 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 498 282 | 545 108 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -3 101 908 | -12 970 348 |
| Reparationer | -902 597 | -854 648 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -538 978 | -524 314 |
| Tomträttsavgäld | -849 439 | -829 440 |
| Försäkringspremier | -242 506 | -231 746 |
| Kabel- och digital-TV | -520 886 | -534 566 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 26 300 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -340 | -1 161 |
| Serviceavtal | -291 735 | -235 489 |
| Obligatoriska besiktningar | -29 375 | 0 |
| Bevakningskostnader | 0 | -1 094 |
| Snö- och halkbekämpning | -18 750 | -120 729 |
| Förbrukningsinventarier | -672 040 | -136 745 |
| Fordons- och maskinkostnader | -234 938 | -233 344 |
| Vatten | -840 445 | -771 760 |
| Fastighetsel | -500 052 | -562 127 |
| Uppvärmning | -1 861 668 | -1 984 484 |
| Sophantering och återvinning | -560 834 | -544 251 |
| Förvaltningsarvode drift | -724 213 | -508 840 |
| Summa driftkostnader | -11 890 704 | -21 018 785 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -1 917 876 | -2 073 674 |
| Resekostnader | -632 | 0 |
| IT-kostnader | -3 394 | -6 647 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -16 869 | -15 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -22 196 | -94 058 |
| Kreditupplysningar | -1 800 | -8 450 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -47 645 | -52 406 |
| Representation | 0 | -34 894 |
| Kontorsmateriel | -9 374 | -20 376 |
| Telefon och porto | -8 345 | -7 391 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -11 844 | -11 844 |
| Bankkostnader | -3 046 | -129 490 |
| Advokat och rättegångskostnader | -87 500 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -3 763 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -2 134 283 | -2 454 855 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -233 753 | -225 400 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -35 812 | -22 540 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -600 |
| Sociala kostnader | -69 872 | -61 048 |
| Summa personalkostnader | -339 437 | -309 588 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -882 581 | -428 025 |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader | 0 | -2 232 252 |
| Avskrivning Byggnadsinventarier | 0 | -454 545 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter | 0 | -231 544 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -2 463 801 | 0 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -183 299 | -397 314 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -3 529 681 | -3 743 680 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0 | 40 608 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 40 608 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 255 | 1 126 |
| Övriga ränteintäkter | -64 | 64 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 191 | 1 190 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -2 320 205 | -2 066 516 |
| Övriga räntekostnader | -881 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | -43 385 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -2 364 471 | -2 066 516 |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 28 071 999 | 28 071 999 |
| Standardförbättringar | 94 854 014 | 49 100 408 |
| | 122 926 013 | 77 172 407 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar | 0 | 45 753 606 |
| | 0 | 45 753 606 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 122 926 013 | 122 926 013 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -9 666 928 | -9 238 903 |
| Standardförbättringar | -12 219 693 | -9 755 897 |
| | -21 886 621 | -18 994 800 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -428 036 | -428 025 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -2 463 801 | -2 463 796 |
| | -2 891 837 | -2 891 821 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -24 778 458 | -21 886 621 |
| Akkumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående uppskrivningar | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Ingående nedskrivningar | -454 545 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -454 545 | -454 545 |
| | 19 090 910 | 19 545 455 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 117 238 465 | 120 584 847 |
| Varav | | |
| Byggnader | 17 977 035 | 18 405 071 |
| Standardförbättringar | 80 170 520 | 82 634 321 |
| Uppskrivningar | 19 090 910 | 19 545 455 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 220 000 000 | 220 000 000 |
| Lokaler | 13 600 000 | 13 600 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 233 600 000 | 233 600 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>170 800 000</i> | <i>170 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>62 800 000</i> | <i>62 800 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 3 285 971 | 1 095 170 |
| | 3 285 971 | 1 095 170 |
| Årets anskaffningar | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 2 190 801 |
| | 0 | 2 190 801 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 3 285 971 | 3 285 971 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -580 590 | -183 276 |
| | -580 590 | -183 276 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -183 299 | -397 314 |
| | -183 299 | -397 314 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -763 889 | -580 590 |
| | -763 889 | -580 590 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -763 889 | -580 590 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 2 522 082 | 2 705 381 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 2 522 082 | 2 705 381 |

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 423 000 | 423 000 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 423 000 | 423 000 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar | 11 787 | 11 787 |
| Skattekonto | 15 232 | 15 709 |
| Summa övriga fordringar | 27 019 | 27 496 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------|------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 81 498 | 79 510 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 161 078 | 158 404 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 341 | 69 710 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 91 449 | 15 184 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalad tomträttsavgäld | 256 480 | 276 479 |
| Förutbetalda leasingavgifter | 14 803 | 15 615 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 605 648 | 614 902 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Inteckningslån | 124 456 673 | 126 306 505 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 841 960 | -1 852 456 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 122 614 713 | 124 454 049 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| SWEDBANK | 1,21% | 2020-05-28 | 8 300 000,00 | -8 300 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 3,24% | 2021-02-25 | 4 602 348,00 | 0,00 | 100 000,00 | 4 502 348,00 |
| SWEDBANK | 1,89% | 2022-12-20 | 7 967 041,00 | 0,00 | 186 364,00 | 7 780 677,00 |
| SWEDBANK | 1,45% | 2023-03-24 | 19 437 500,00 | 0,00 | 250 000,00 | 19 187 500,00 |
| SWEDBANK | 1,68% | 2025-03-25 | 19 625 000,00 | 0,00 | 250 000,00 | 19 375 000,00 |
| SWEDBANK | 2,48% | 2026-09-25 | 7 349 511,00 | 0,00 | 166 092,00 | 7 183 419,00 |
| SWEDBANK | 2,62% | 2027-06-23 | 19 500 000,00 | 0,00 | 250 000,00 | 19 250 000,00 |
| SWEDBANK | 2,01% | 2028-03-24 | 19 750 000,00 | 0,00 | 250 000,00 | 19 500 000,00 |
| SWEDBANK | 1,21% | 2029-04-25 | 0,00 | 8 300 000,00 | 0,00 | 8 300 000,00 |
| SWEDBANK | 2,01% | 2030-04-25 | 19 775 105,00 | -19 475 105,00 | 300 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,25% | 2030-04-25 | 0,00 | 19 475 105,00 | 97 376,00 | 19 377 729,00 |
| Summa | | | 126 306 505,00 | 0,00 | 1 849 832,00 | 124 456 673,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 841 960 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 9 209 800 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommade räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Lånet redovisas som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 172 916 | 193 193 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 41 942 | 57 447 |
| Upplupna elkostnader | 34 819 | 69 294 |
| Upplupna värmekostnader | 40 581 | 39 774 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 40 215 | 50 104 |
| Upplupna revisionsarvoden | 16 250 | 15 631 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 748 | 45 209 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 8 100 | 85 150 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 514 264 | 1 444 419 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 869 835 | 2 000 221 |

| Not Ställda säkerheter | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 127 363 000 | 127 363 000 |

Not Eventualförpliktelser

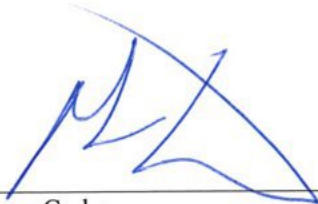
| | | |
|--|---|---|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | 0 | 0 |
|--|---|---|

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

9

Styrelsens underskrifter, Malmö 2020-12-01



Marcus Grahn



Monica Göl



Ingrid Aunger

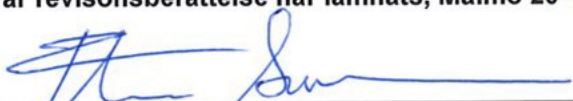


Andreas Svensson

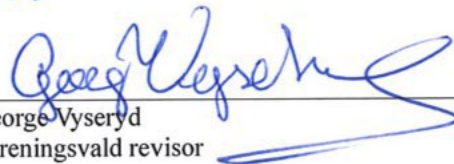


Hanna Souresrafil

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 20²⁰-12-14



Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



George Vyseryd
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 25, org.nr 746001-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 14/12 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

George Vyseryd
Förtroendevald revisor