

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Malmöhus nr 5
Org nr: 746000-8241



Foto: Richard Evander

Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2019-2020

- Året 2020 började som ett bra år, men under våren i Coronas pandemins spår, var man tvungna att stänga gemensamma lokaler för att undvika smittspridning. Kring jul trappades smittan upp i samhället och Riksbyggen frånråder sin personal att gå in till boende utom i absoluta akutfall.
- Styrelsen har nu sina möten med Riksbyggen digitalt och det kommande årsmöte blir även digitalt.
- Vi har stora problem med råttor som underminerar husgrunden och möjligt rör sig fritt i dagvattenssystemet.
- Planering: Total renovering och filmning av dagvattenssystemet i föreningen och utsättning av ett antal fällor för råttorna.
- På grund av överfulla matkärl i sophuset på gården, köps ett extra hus in med plats för två extra kärl. Tyvärr måste vi då ta bort några cykelplatser.

Styrelsen önskar er alla en fortsatt god hälsa inför det kommande året

Dagordning

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- O) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande och samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är 956 705 kr bättre än föregående år. Föreningen har utfört mindre planerat underhåll under 2019/2020 därav ett bättre resultat för året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 233% till 307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 99 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 338 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sorgenfri 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 115 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Spånehusvägen 62 i Malmö,

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår Fastighetsförsäkring och styrelseförsäkring.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 5635 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
13	87	15	115

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
7 st	30

Total tomtarea	8 550 m ²
Bostäder bostadsrätter	6 456 m ²
Total bostadsarea	6 456 m ²
Lokaler hyresrätt	368 m ²

Total lokalarea 368 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 368m²

Årets taxeringsvärde	77 808 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 744 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,48 % av föreningens nettoomsättning.

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 282 tkr och planerat underhåll för 159 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 1667 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1667 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Elomläggning	2009
Takomläggning	2009
Tappvattenstambyte	2014
Fönsterbyte	2014
Värmeinjustering	2014
Relining	2018
Tvättmaskin	2018
Staket & Porttelefoni	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Utrymningslarm i källare	2019	43 750 kr
Torktumlare	2020	49 569 kr
Målning i tvättstugor	2020	72 610 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Stenbacka	Ordförande	2022
Marita Hansen	Sekreterare	Avgått under året
Linnéa Andersson	Sekreterare	Ersatt Marita Hansen under året
Kirsten Madsen	Vice ordförande	2021
Maja Barkfors	Ledamot	2022
Jörgen Våtn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linnéa Andersson	Suppleant	2021
Björn Reinsert	Suppleant	2021
John Orevad	Suppleant	2021
Louise Nilsson	Suppleant	
	Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Johansson	Förtroendevald revisor	2021
Malmö KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Persson	2021
Richard Evander	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.

Under räkenskapsåret har föreningen momsregistrerat sig för att anpassa sig till den nya lag som ger att vidaredebitering av el, varmvatten och kallvatten avseende medlemmarnas förbrukning ska beläggas med moms. Dessa nya förutsättningar förväntas inte påverka föreningens ekonomi då det kommer ges avdragsrätt på moms för inköp av el som avser medlemmarnas förbrukning.

Riksbyggen har tillsammans med andra förvaltningsbolag haft dialog med Skatteverket och gemensamt kommit fram till att omställning ska ske så snabbt som möjligt. Avisering av el med momspåslag sker från kvartal 3 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

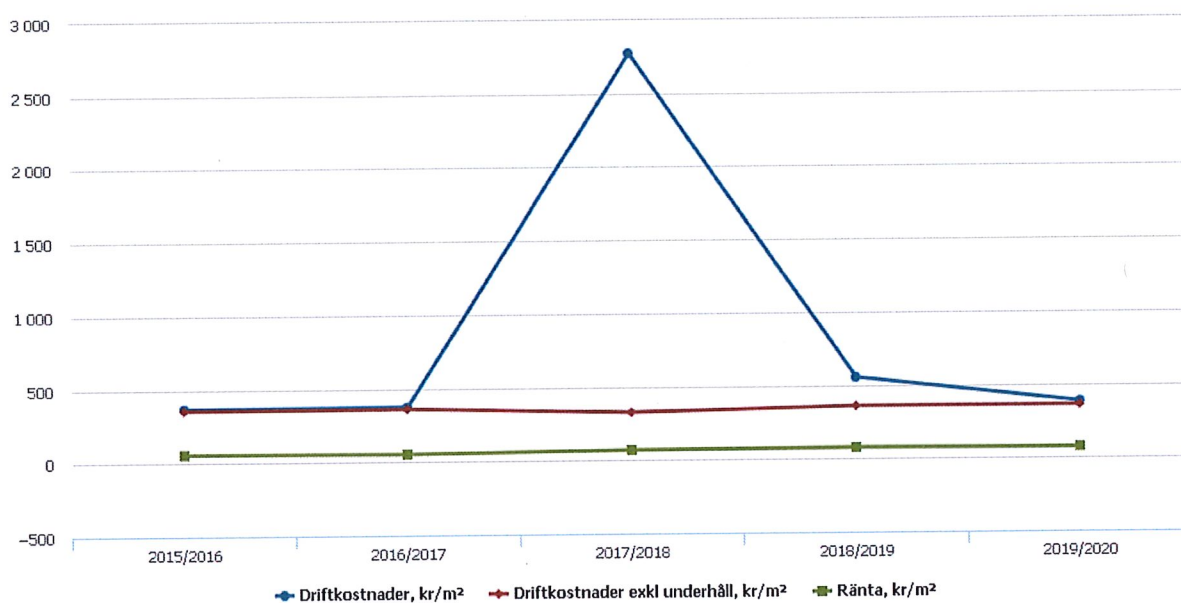
Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 603	5 518	5 386	5 274	5 159
Rörelsens intäkter	6 081	5 914	5 780	1 289	1 159
Resultat efter finansiella poster	1 238	282	-13 818	1 289	1 159
Balansomslutning	8 482	8 326	7 564	10 397	8 128
Soliditet %	-280	-300	-346	-118	-167
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	693	683	662	644	627
Bränsletillägg, kr/m ²	114	114	114	114	114
Driftkostnader, kr/m ²	385	555	2 774	374	367
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	362	361	328	361	355
Ränta, kr/m ²	75	78	70	53	56
Lån, kr/m ²	4 608	5 029	5 092	3 022	3 085



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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 199	898 401	0	402 028	-26 663 076	282 007
Disposition enl. årsstämmobeslut					282 007	-282 007
Reservering underhållsfond				1 667 000	-1 667 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-158 669	158 669	
Årets resultat						1 238 713
Vid årets slut	126 199	898 401	0	1 910 359	-27 889 400	1 238 713

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-26 381 069
Årets resultat	1 238 713
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 669
Summa	-26 650 687

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-26 650 687**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 603 192	5 517 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	478 009	396 441
Summa rörelseintäkter		6 081 201	5 914 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 629 157	-3 551 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 473 133	-1 375 921
Personalkostnader	Not 6	-129 087	-120 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-99 069	-99 000
Summa rörelsekostnader		-4 330 445	-5 147 618
Rörelseresultat		1 750 755	766 711
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	16 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28	562
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-512 071	-501 826
Summa finansiella poster		-512 043	-484 704
Resultat efter finansiella poster		1 238 713	282 007
Årets resultat		1 238 713	282 007

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 847 931	3 947 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 847 931	3 947 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	172 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		4 020 431	4 119 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 067	16 176
Övriga fordringar	Not 15	248 689	197 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	189 152	181 739
Summa kortfristiga fordringar		447 908	395 277
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 013 902	3 811 423
Summa kassa och bank		4 013 902	3 811 423
Summa omsättningstillgångar		4 461 810	4 206 700
Summa tillgångar		8 482 241	8 326 200

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 024 600	1 024 600	
Fond för yttre underhåll	1 910 359	402 028	
Summa bundet eget kapital	2 934 959	1 426 628	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-27 889 400	-26 663 076	
Årets resultat	1 238 713	282 007	
Summa fritt eget kapital	-26 650 687	-26 381 069	
Summa eget kapital	-23 715 728	-24 954 441	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 746 670	31 478 614
Summa långfristiga skulder		30 746 670	31 478 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	699 444	699 444
Leverantörsskulder	Not 19	41 861	319 114
Övriga skulder	Not 20	8 610	100 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	701 384	683 378
Summa kortfristiga skulder		1 451 299	1 802 027
Summa eget kapital och skulder		8 482 241	8 326 200

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	60
Elomläggning	Linjär	50
Installationer, individuell el	Linjär	5

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	4 435 308	4 371 039
Hyror, bostäder	0	7 690
Hyror, lokaler	195 028	190 500
Hyror, p-platser	54 000	54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-8 713
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 950	-1 800
Bränsleavgifter, bostäder	719 928	718 677
Elavgifter	202 678	188 296
Summa nettoomsättning	5 603 192	5 517 889

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	345 000	343 927
Övriga ersättningar	26 067	23 264
Fakturerade kostnader	720	4 640
Rörelsens sidointäkter	-1	7
Övriga rörelseintäkter	106 223	24 603
Summa övriga rörelseintäkter	478 009	396 441

*Övriga rörelseintäkter avser avskriven skuld 2016 som därav blivit en intäkt 66 787 kr

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-158 669	-1 243 972
Reparationer	-281 919	-150 622
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-172 415	-166 435
Tomträttsavgäld	-5 634	-5 634
Försäkringspremier	-77 046	-72 536
Kabel- och digital-TV	-329 634	-326 549
Återbäring från Riksbyggen	0	16 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 797	-5 383
Serviceavtal	-18 536	-11 530
Snö- och halkbekämpning	-76 119	-69 081
Statuskontroll	-744	-27 358
Förbrukningsinventarier	-69 536	-20 773
Fordons- och maskinkostnader	0	-530
Vatten	-238 647	-260 122
Fastighetsel	-370 681	-402 361
Uppvärmning	-594 741	-611 557
Sophantering och återvinning	-160 844	-161 889
Förvaltningsarvode drift	-71 194	-31 978
Summa driftskostnader	-2 629 157	-3 551 811

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 383 566	-1 325 499
Annonsering och reklam	0	-1 100
IT-kostnader	-1 069	-1 069
Arvode, yrkesrevisorer	-17 125	16 875
Övriga förvaltningskostnader	-29 948	-18 597
Kreditupplysningar	-1 350	-5 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 606	-24 146
Kontorsmateriel	-1 577	-4 422
Telefon och porto	-467	-379
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 771	-225
Medlems- och föreningsavgifter	-4 830	-4 830
Bankkostnader	-2 825	-2 785
Övriga externa kostnader	0	-4 270
Summa övriga externa kostnader	-1 473 133	-1 375 921

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-97 839	-93 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-5 500	0
Sociala kostnader	-25 748	-23 386
Summa personalkostnader	-129 087	-120 886

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-99 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-99 069	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-99 069	-99 000

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	16 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	16 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	562
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	562

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-505 761	-501 632
Övriga räntekostnader	-6 310	-194
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-512 071	-501 826

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början	2020-08-31	2019-08-31
Byggnader	3 167 387	3 167 387
Standardförbättringar	14 992 883	14 992 883
Summa anskaffningsvärden	18 160 270	18 160 270

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 167 387	-3 167 387
Standardförbättringar	-11 144 951	-10 946 883
	-14 213 270	-14 114 270

Årets avskrivningar standardförbättringar	-99 069	-99 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 312 270	-14 213 270

Restvärde enligt plan vid årets slut	3 847 931	3 947 000
- Varav standardförbättringar	3 847 931	3 947 000

Taxeringsvärden

Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	808 000	808 000

Totalt taxeringsvärde	77 808 000	77 808 000
varav byggnader	46 808 000	46 808 000
varav mark (marken arrenderas från Malmö Kommun)	31 000 000	31 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 898	48 898
Installationer på egen fastighet	<u>477 925</u>	<u>477 925</u>
	526 823	526 823
Summa anskaffningsvärde	526 823	526 823
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<hr/>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-48 898	-48 898
Installationer på egen fastighet	<u>-477 925</u>	<u>-477 925</u>
	-526 823	-526 823
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-526 823	-526 823
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	172 500	172 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	<u>172 500</u>	<u>172 500</u>

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 317	15 426
Kundfordringar	750	750
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>10 067</u>	<u>16 176</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	38 411	44 391
Skattekonto	210 278	152 971
Summa övriga fordringar	<u>248 689</u>	<u>197 362</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 893	25 261
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 208	111 475
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 125	43 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 048	0
Förutbetald tomträttsavgäld	1 878	1 878
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 152	181 739

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	3 800	11 586
Bankmedel	9 413	9 763
Transaktionskonto	4 000 690	3 790 074
Summa kassa och bank	4 013 902	3 811 423

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	31 446 114	32 178 058
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-699 444	-699 444
Långfristig skuld vid årets slut	30 746 670	31 478 614

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor:

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,55%	2020-02-12	6 337 500,00	-6 240 000,00	97 500,00	0,00
SWEDBANK	2,01%	2020-09-25	3 928 058,00	0,00	99 444,00	3 828 614,00
SWEDBANK	1,30%	2020-12-22	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,22%	2021-02-28	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
NORDEA	1,55%	2022-10-12	6 272 500,00	0,00	130 000,00	6 142 500,00
NORDEA	0,90%	2023-01-18	0,00	6 240 000,00	65 000,00	6 175 000,00
SWEDBANK	2,92%	2024-08-23	4 640 000,00	0,00	340 000,00	4 300 000,00
Summa			32 178 058,00	0,00	731 944,00	31 446 114,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 699 444 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 699 444 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Tre stycken lån har bundits om 2020.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	41 861	319 114
Summa leverantörsskulder	41 861	319 114

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 070	19 468
Skuld för moms	-13 763	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	-60	6 240
Avräkning lön	0	66 787
Clearing	3 363	7 594
Summa övriga skulder	8 610	100 090

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	29 724	30 139
Upplupna räntekostnader	46 792	57 348
Upplupna elkostnader	39 261	31 046
Upplupna värmekostnader	10 683	8 690
Upplupna kostnader för renhållning	7 608	8 699
Upplupna styrelsearvoden	94 600	95 926
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	472 216	451 030
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	701 384	683 378

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	34 376 000	34 376 000

Styrelsens underskrifter

Malmö 26/1 2021

Ort och datum



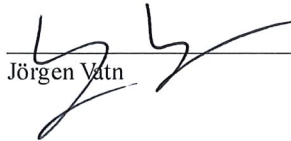
Pia Stenbacka



Linnéa Andersson



Kirsten Madsen



Jörgen Vatn



Maja Barkfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-02



Peter Cederblad, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Roland Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5, org. nr 746000-8241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5 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 för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 5 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor 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 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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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, viktiga 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 2020-02-02



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Roland Johansson
Förtroendevald revisor