

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Solängen 1
Org nr: 746001-1047



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- 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 stämмоordföranden 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 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 medlem hänskjuten fråga:
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Solängen 1 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-07-05. Nuvarande stadgar registrerades 2006-07-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 346% till 511%.

I resultatet ingår avskrivningar med 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 465 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar med tomträtt kvarteret Grentofta 1-2 i Malmö kommun. Byggnaderna är uppförda 1977. Antalet lägenheter är 156 st. Tomträttsavtalet är giltigt till och med år 2027. Nytt avtal började den 1 januari 2017.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 597 466kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k	28	
3 r.o.k	56	
4 r.o.k	56	
5 r.o.k	16	
Summa	156	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	3	Fotvårdsspecialist, lagerlokal, gemensamhetslokal
Garage	158	
P-platser	35	

Area:	
Total tomtarea	43 617 m ²
Bostäder bostadsrätt	13 064 m ²
Total bostadsarea	13 064 m ²
Lokaler hyresrätt	263 m ²
Total lokalarea	263 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 263m²

Taxeringsvärde:	
Årets taxeringsvärde	143 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	143 098 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Kommentar
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk administration
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbo Förvaltning	Överlästelsesyn
Riksbo Förvaltning	Övervakning värmeanläggning
E.On	Fjärrvärme
Malmö Järncenter	Snöjour
Sydantenn	Fiber (internet, tv, telefoni)

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,10 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 325 tkr och planerat underhåll för 10 400 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 3 002 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 225 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 002 tkr (225 kr/m²). 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	Kommentar
Underhåll av värmecentral	2017/2018	108 tkr
Montering steniskivor gamla soprummen	2017/2018	680 tkr
Anslutning gemensam fiber	2018/2019	1 667 tkr
Renovering förråd med målning	2018/2019	773 tkr
Loftgångsdörrar	2018/2019	59 tkr
Markytor - (oml plattor, trådsågning, trädfräs)	2018/2019	83 tkr
Tvättstuga (byte 3 st torktumlare)	2018/2019	118 tkr
Brunnbyte i lägenheter vid renovering 4st	2018/2019	20 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder - postboxar	512 573
Installationer - vatten och värme	324 899
Huskropp - dörrar, fönster, loftgångstrappor	9 223 147
Markytor - omläggning plattor etc	339 167

Under året har föreningen utfört underhåll i enlighet med upprättad underhållsplan. Underhåll har bland annat inneburit nya trappor till loftgångar (ca 2mkr), Fönster & Dörrar (hittills kostnad med ca 7,2 mkr), nya postboxar (ca 510 tkr). Samt andra mindre underhållsarbete. Underhåll totalt har uppgått till 10 399 786 kr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bill Jönsson	Ordförande	2021
Jan Brinck	Vice ordförande	2020
Stefan Sahlsten	Ledamot	2021
Madeleine Waldholm	Ledamot	2020
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Wejland	Suppleant	2020
Mikael Ekelund	Suppleant	2020
Robert Andersson	Suppleant Riksbyggen	2020
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kim Jönsson	Förtroendevald revisor	2020
Ernst& Young Ab	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Sahlsten	2020
Kent Eriksson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 205 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m²/år.

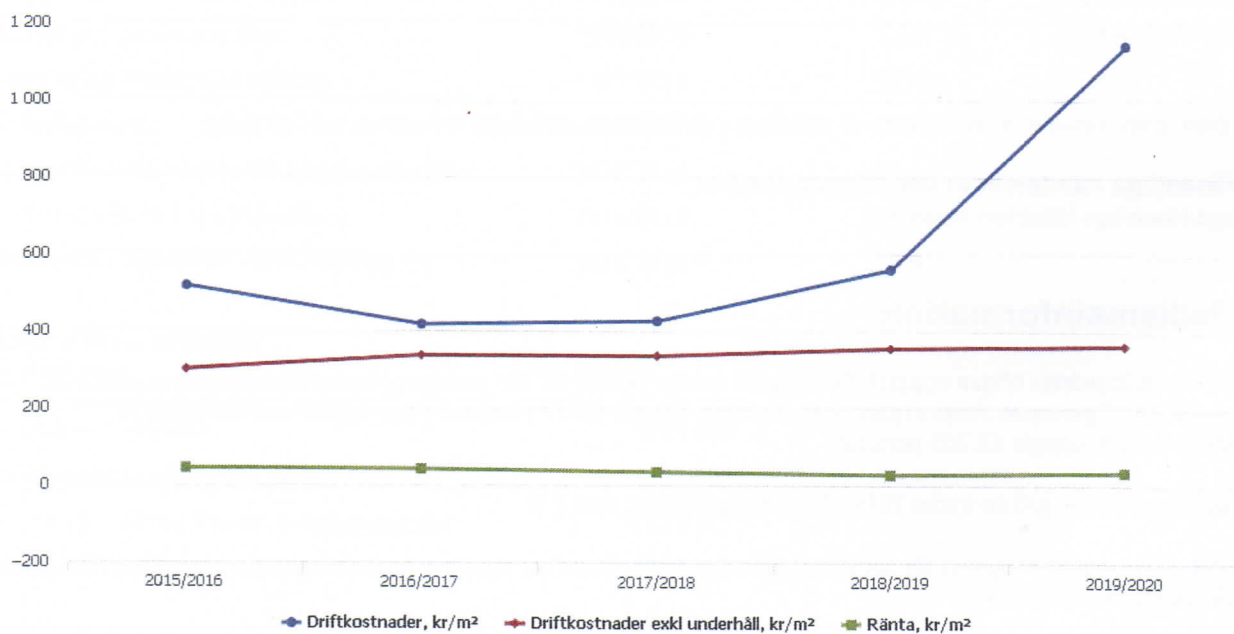
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Samma som föregående år.

A

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 018 553	9 122 787	9 058 998	8 863 000	7 403 000
Resultat efter finansiella poster	-8 901 279	-809 986	805 800	707 000	-785 000
Årets resultat	-8 901 279	-809 986	805 800	707 000	-785 000
Resultat exklusive avskrivningar	-8 464 551	-373 337	1 263 123	1 170 000	-356 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-11 896 551	-3 375 337	-1 678 877	-1 795 000	-3 321 000
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	258	225	222	222	222
Balansomslutning	66 718 911	28 234 320	29 227 918	29 055 000	28 109 000
Soliditet %	40	20	22	19	18
Likviditet %	511	346	378	277	351
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	546	543	543	533	523
Bränsletillägg, kr/m ²	101	101	101	101	101
Driftkostnader, kr/m ²	1 143	560	426	416	516
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	362	355	335	335	299
Ränta, kr/m ²	33	27	34	40	42
Underhållsfond, kr/m ²	147	669	528	376	376
Lån, kr/m ²	2 815	1 563	1 577	1 589	1 589



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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	855 920	0	8 922 199	-3 319 587	-809 986
Disposition enl. årsstämmobeslut				-809 986	809 986
Reservering underhållsfond			3 432 000	-3 432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 399 786	10 399 786	
Överföring från uppskrivningsfonden		30 000 000			
Årets resultat					-8 901 279
Vid årets slut	855 920	30 000 000	1 954 413	2 838 213	-8 901 279

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 129 573
Årets resultat	-8 901 279
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 399 786
Summa	-6 063 066

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 063 066**

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	9 018 553	9 122 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	636 382	509 922
Summa rörelseintäkter		9 654 935	9 632 709
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-15 228 854	-7 462 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 373 945	-1 430 047
Personalkostnader	Not 6	-828 683	-776 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-436 727	-436 649
Summa rörelsekostnader		-17 868 210	-10 105 295
Rörelseresultat		-8 213 275	-472 586
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	26 645
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 166	357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-701 169	-364 402
Summa finansiella poster		-688 003	-337 400
Resultat efter finansiella poster		-8 901 279	-809 986
Årets resultat		-8 901 279	-809 986

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	50 722 166	21 152 450
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	57 986	64 429
Summa materiella anläggningstillgångar		50 780 152	21 216 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	234 000	234 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		234 000	234 000
Summa anläggningstillgångar		51 014 152	21 450 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-13 965	5 214
Övriga fordringar	Not 15	53 399	78 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	459 985	414 244
Summa kortfristiga fordringar		499 419	497 874
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 205 340	6 285 567
Summa kassa och bank		15 205 340	6 285 567
Summa omsättningstillgångar		15 704 759	6 783 441
Summa tillgångar		66 718 911	28 234 320

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		855 920	855 920
Uppskrivningsfond		30 000 000	0
Fond för yttre underhåll		1 954 413	8 922 199
Summa bundet eget kapital		32 810 333	9 778 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 838 213	-3 319 587
Årets resultat		-8 901 279	-809 986
Summa fritt eget kapital		-6 063 066	-4 129 573
Summa eget kapital		26 747 268	5 648 546
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 896 693	20 627 943
Summa långfristiga skulder		36 896 693	20 627 943
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	625 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 19	259 799	62 193
Skatteskulder	Not 20	33 778	22 174
Övriga skulder	Not 21	656 720	600 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 499 653	1 072 469
Summa kortfristiga skulder		3 074 950	1 957 831
Summa eget kapital och skulder		66 718 911	28 234 320

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 901 279	-809 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	436 727	436 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 464 551	-373 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 544	-44 758
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	692 119	16 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 773 977	-401 706
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	16 693 750	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 693 750	-200 000
Årets kassaflöde	8 919 773	-601 706
Likvidamedel vid årets början	6 285 567	6 887 273
Likvidamedel vid årets slut	15 205 340	6 285 567
Uppllysning om betalda räntor		
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	100
Miljöhus	Linjär	50
Standardförbättringar (markanläggningar)	Linjär	20
Standardförbättringar (staket)	Linjär	20
Standardförbättringar (trädgårdsbelysning)	Linjär	15
Standardförbättringar (tvättstugor)	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

7

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	7 136 677	7 216 704
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-71 711	-71 711
Hyror, mopedförråd	2 800	0
Hyror, lokaler	189 428	186 452
Hyror, garage	468 000	468 000
Hyror, p-platser	29 475	32 925
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 400	-23 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-634	-855
Rabatter coronarabatt lokaler	-26 754	0
Värmeavgifter, bostäder	1 314 672	1 314 672
Summa nettoomsättning	9 018 553	9 122 787

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	426 816	272 375
Övriga ersättningar	27 959	34 642
Fakturerade kostnader	1 760	5 900
Övriga sidointäkter	0	15 135
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	10
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	121 008	131 200
Övriga rörelseintäkter	58 828	50 660
Summa övriga rörelseintäkter	636 382	509 922

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-10 399 786	-2 733 346
Reparationer	-324 833	-379 904
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-273 662	-303 062
Tomträttsavgäld	-597 466	-597 466
Försäkringspremier	-156 056	-146 918
Kabel- och digital-TV	-441 904	-313 124
Återbäring från Riksbyggen	0	13 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 737	-7 375
Serviceavtal	-14 906	-20 725
Obligatoriska besiktningar	-72 135	-6 206
Snö- och halkbekämpning	-9 375	-46 001
Statuskontroll	-13 750	-10 875
Förbrukningsinventarier	-216 897	-178 248
Vatten	-456 224	-347 018
Fastighetsel	-323 424	-333 861
Uppvärmning	-1 403 795	-1 471 951
Sophantering och återvinning	-223 024	-238 600
Förvaltningsarvode drift	-293 881	-340 939
Summa driftkostnader	-15 228 854	-7 462 519

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 261 106	-1 239 805
Lokalkostnader	0	-750
Hyra inventarier & verktyg	-4 462	-8 059
IT-kostnader	0	-7 137
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-29 510	-13 032
Kreditupplysningar	-1 750	-4 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 488	-33 914
Kontorsmateriel	-6 450	-27 236
Telefon och porto	-1 440	-2 177
Medlems- och föreningsavgifter	-6 552	-6 552
Konsultarvoden	-16 090	-72 485
Bankkostnader	-5 097	-1 900
Summa övriga externa kostnader	-1 373 945	-1 430 047

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-324 021	-319 923
Uttagsskatt	-67 713	-78 149
Styrelsearvoden	-142 200	-139 500
Övriga ersättningar	-45 000	-31 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 000	-18 200
Övriga kostnadsersättningar	-1 281	-694
Pensionskostnader	-14 807	-14 288
Övriga personalkostnader	-25 200	-8 500
Sociala kostnader	-174 461	-165 827
Summa personalkostnader	-828 683	-776 080

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-361 465	-361 387
Avskrivning Standardförbättringar	-68 819	-68 818
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 444	-6 444
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-436 727	-436 649

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter, utdelning Riksbyggen andelar (468 st a 48 kr)	0	26 645
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	26 645

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton SBAB	12 901	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	265	357
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 166	357

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-443 439	-364 315
Övriga räntekostnader	-190	-87
Övriga finansiella kostnader (pantbrev vid nytt lån)	-257 540	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-701 169	-364 402

9

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	27 211 521	27 211 521
Standardförbättringar	5 846 220	5 846 220
	33 057 741	33 057 741
Årets anskaffningar		
Byggnader, uppskrivning byggnad	30 000 000	0
	30 000 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 057 741	33 057 741
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 973 084	-6 611 697
Standardförbättringar	-4 932 207	-4 863 389
	-11 905 291	-11 475 086
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-361 387	-361 387
Årets avskrivning standardförbättringar	-68 818	-68 818
	-430 205	-430 205
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 335 575	-11 905 291
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 722 166	21 152 450
Varav		
Byggnader	49 876 972	20 238 437
Standardförbättringar	845 194	914 013
Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	6 098 000	6 098 000
Totalt taxeringsvärde	143 098 000	143 098 000
<i>varav byggnader</i>	<i>105 546 000</i>	<i>105 546 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 552 000</i>	<i>37 552 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	461 665	461 665
	461 665	461 665
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	461 665	461 665
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-397 235	-390 791
	-397 235	-390 791
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-6 444	-6 444
	-6 444	-6 444
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-403 679	-397 235
	-403 679	-397 235
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 986	64 430
Varav		
Maskiner och inventarier	57 986	64 430

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 468 st a 500 kr	234 000	234 000
Summa andelar i intresseföretag	234 000	234 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-13 965	5 214
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-13 965	5 214

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	53 399	78 416
Summa övriga fordringar	53 399	78 416

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 445	51 166
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 865	103 878
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 327	35 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 193	24 502
Förutbetald tomträttsavgäld	199 155	199 155
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	459 985	414 244

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
SBAB	13 015 420	2 013 157
Swedbank	2 189 920	4 272 410
Summa kassa och bank	15 205 340	6 285 567

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	37 521 693	20 827 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-625 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 896 693	20 627 943

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79%	2022-06-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,15%	2023-06-01	3 595 000,00	0,00	0,00	3 595 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2023-06-01	4 250 000,00	0,00	200 000,00	4 050 000,00
STADSHYPOTEK	2,31%	2023-06-30	3 482 943,00	0,00	0,00	3 482 943,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-04-30	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2030-04-30	0,00	5 900 000,00	106 250,00	5 793 750,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2030-04-30	0,00	11 100 000,00	0,00	11 100 000,00
Summa			20 827 943,00	17 000 000,00	306 250,00	37 521 693,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 625 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 625 000 kr årligen. Genomsnittlig ränta per bokslutsdagen är 1,73% (1,74%).

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	259 799	62 193
Summa leverantörsskulder	259 799	62 193

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	283 904	275 792
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	6 988	3 496
Debiterad preliminärskatt	-257 114	-257 114
Summa skatteskulder	33 778	22 174

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	626 538	538 993
Skuld för moms	16 411	43 290
Skuld sociala avgifter och skatter	13 508	13 201
Avräkning hyror och avgifter	0	4 390
Clearing	262	1 120
Summa övriga skulder	656 720	600 995

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	66 783	60 849
Upplupna sociala avgifter	70 394	68 197
Upplupna räntekostnader	56 056	57 810
Upplupna kostnader för dörrar och fönster (leverans aug faktura i sept)	335 570	0
Upplupna elkostnader	20 699	20 999
Upplupna värmekostnader	28 990	13 183
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	153 200	153 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	2
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	752 736	683 230
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 499 653	1 072 469

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	37 678 000	24 801 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

+


Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

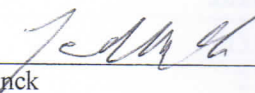
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

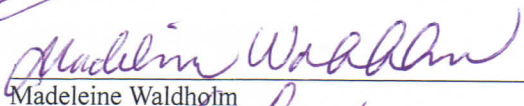
Styrelsens underskrifter

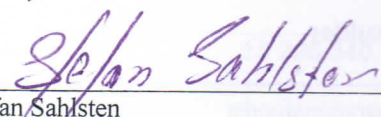
Malmö 20/10 2020

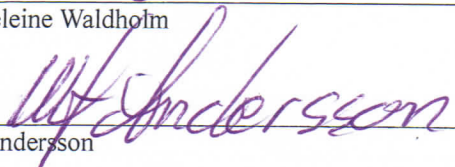
Ort och datum


Bill Jönsson


Jan Brinck

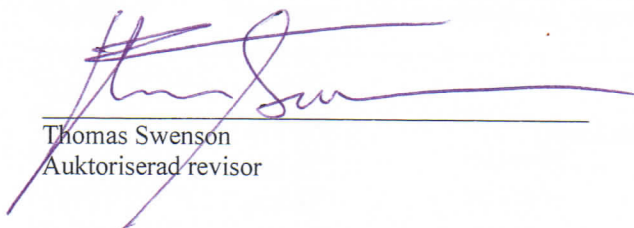

Madeleine Waldholm

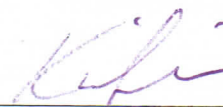

Stefan Sahlsten


Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-23

Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Kim Jönsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Solängen 1, org.nr 746001-1047

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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 23/10 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Kim Jönsson
Förtroendevald revisor



RBF Solängen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Solängen 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

