

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Malmöhus 10
Org nr: 746000-8308



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall 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 styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal



Verksamheten under 2018-2019

Riksbyggens BRF Malmöhus 10 är fortsatt välmående föreningen. Dock har ett antal stora utgiftsposter som till exempel relining av avloppsstammar naggat på föreningens ekonomi. Det är till stor del planerade utgifter vilket vi kunnat ta höjd för genom den avgiftshöjning som vi gick in i detta räkenskapsår med.

Arbetet med relining av föreningens avloppsstammar går enligt plan och beräknas vara klart under 2020.

Från och med 1 januari 2021 höjs tomträttsavgälden med 93 000 kr till 1 190 900 kr/år. Styrelsen gör bedömningen att ingen avgiftshöjning krävs för att klara av denna kostnadsökning.

Under året har föreningen utfört ett antal planerade underhållsarbeten samt löpande utfört reparationer på våra fastigheter.

Styrelsen för Riksbyggen Brf Malmöhus 10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 294% till 446%.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -15 368 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 337 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Scheelegatan, Klubbegatan, Sköldgatan, Sallerupsvägen samt Fylkinggatan.

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. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 1 097 894 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
33	147	118	33	6	0	337

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	15	12	167

Total tomtarea 29 792 m²

Bostäder bostadsrätt 21 592 m²

Total bostadsarea 21 592 m²

Lokaler hyresrätt 1 493 m²

Total lokalarea 1 493 m²

Årets taxeringsvärde	272 916 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	195 646 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 644 och planerat underhåll för 19 434. 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 1 februari 2018 och visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 5 938 tkr per år för de närmaste 10 åren, som motsvarar en kostnad på 275 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 044 tkr.

5

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1993/1994	
Byte av kall/varmvattenledningar	1997/1998	
Fasadputsning	2014-2015	
Ventilation	2014/2015	
Gemensamma utrymmen	2016/2017	
Installationer	2016/2017	
Huskropp utvändigt	2016/2017	
Fönster	2016/2017	
Gemensamma utrymmen	2016/2017	
Installationer	2017/2018	
Markytor	2017/2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	26 tkr
Installationer	19 386 tkr
Markytor	20 tkr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Balkongrenovering	2021	

↗

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Mårtensson	Ordförande	2020
Anita Ericsson	Vice ordförande	2020
Dan Forslund	Sekreterare	Avgick 2019 05 31
Anne-Marie Carlström	Ledamot	2019
Malin Lundin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Gottfries	Suppleant	2020
Allan Dajotoy	Suppleant	2019
Kjell Isberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
	Förtroendevald	
Stig Nordström	revisor	2019
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2019
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Sven Malmros	2019	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Stig Nordström	2019	
Sven Malmros	2019	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 412 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 412 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den i samband med budgetbeslutet höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 568 kr/m²/år.

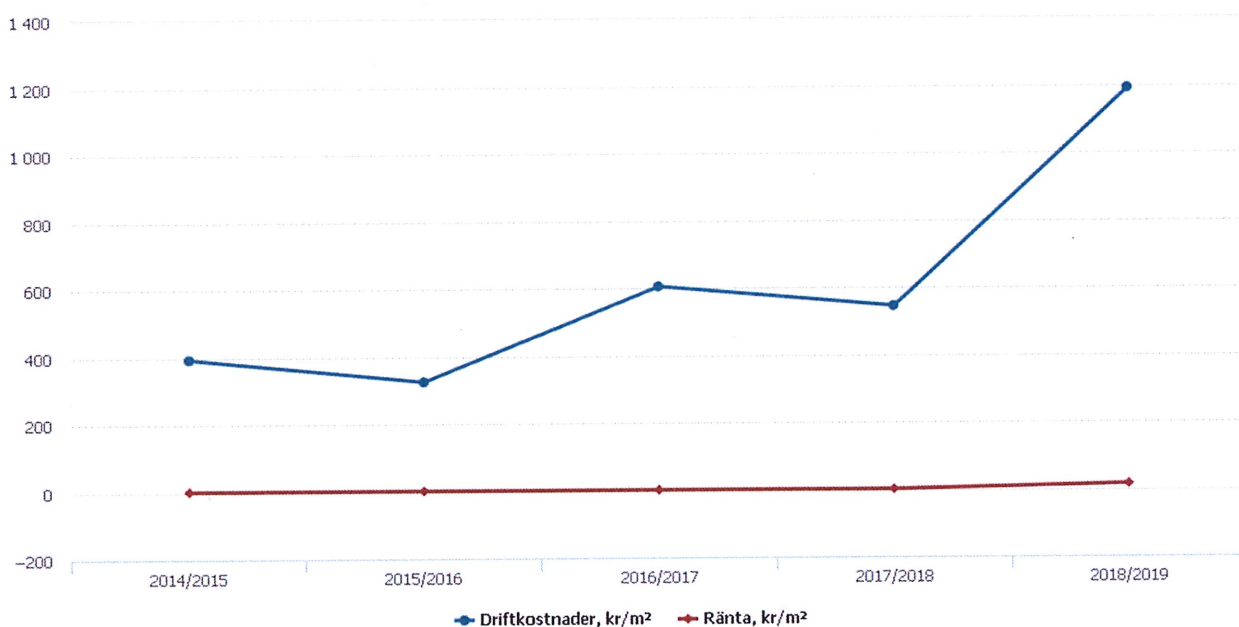
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 62 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

9

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	15 514	13 954	13 885	13 680	13 485
Resultat efter finansiella poster	-15 734	-2 244	-3 849	1 596	3 707
Årets resultat	-15 734	-2 244	-3 849	1 596	3 047
Resultat exklusive avskrivningar	-15 368	-1 708	-3 313	2 132	3 583
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	218	257	188	88	87
Balansomslutning	22 527	13 778	17 075	18 843	16 819
Soliditet %	-28	69	69	83	78
Likviditet %	446	294	305	707	526
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	568	497	494	485	478
Bränsletillägg, kr/m ²	125	125	125	124	121
Driftkostnader, kr/m ²	1 191	544	604	324	392
Ränta, kr/m ²	15	1	1	1	1
Underhållsfond, kr/m ²	449	449	403	499	366
Lån, kr/m ²	1 095	42	47	54	61



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 balansomsutning.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	948 049	1 564 961	0	10 368 907	-1 139 558	-2 243 975
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 243 975	2 243 975
Reservering underhållsfond				5 044 000	-5 044 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 044 000	5 044 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-15 734 429
Vid årets slut	948 049	1 564 961	0	10 368 907	-3 383 533	-15 734 429

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 383 533
Årets resultat	-15 734 429
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 044 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 044 000
Summa	-19 117 962

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	- 19 117 962

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 514 064	13 954 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	347 243	353 475
Summa rörelseintäkter		15 861 307	14 307 574
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-27 485 070	-12 566 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 084 354	-3 208 377
Personalkostnader	Not 6	-328 420	-323 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-366 753	-535 902
Summa rörelsekostnader		-31 264 597	-16 634 196
Rörelseresultat		-15 403 291	-2 326 622
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48 528	48 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 418	45 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-390 085	-11 111
Summa finansiella poster		-331 138	82 647
Resultat efter finansiella poster		-15 734 429	-2 243 975
Årets resultat		-15 734 429	-2 243 975

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 745 692	3 112 445
Summa materiella anläggningstillgångar		2 745 692	3 112 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	505 500	505 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		505 500	505 500
Summa anläggningstillgångar		3 251 192	3 617 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	45 877	88 476
Övriga fordringar	Not 14	74 166	650 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	730 403	740 120
Summa kortfristiga fordringar		850 447	1 479 137
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	18 425 149	8 623 820
Summa kassa och bank		18 425 149	8 623 820
Summa omsättningstillgångar		19 275 595	10 102 958
Summa tillgångar		22 526 787	13 720 903

↑

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 513 010	2 513 010	
Fond för yttre underhåll	10 368 907	10 368 907	
Summa bundet eget kapital	12 881 917	12 881 917	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 383 533	-1 139 558	
Årets resultat	-15 734 429	-2 243 975	
Summa fritt eget kapital	-19 117 962	-3 383 533	
Summa eget kapital	-6 236 045	9 498 384	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 443 739	781 241
Summa långfristiga skulder		24 443 739	781 241
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	831 252	195 315
Leverantörsskulder	Not 18	1 854 801	1 888 785
Övriga skulder	Not 19	7 580	-39 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 625 459	1 396 679
Summa kortfristiga skulder		4 319 093	3 441 278
Summa eget kapital och skulder		22 526 787	13 720 903

7

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Förbättring utemiljö	Linjär	21

Föreningen hyr marken av kommunen.

✓

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 259 011	10 723 224
Hyror, lokaler	428 132	411 390
Hyror, garage	54 000	55 500
Hyror, p-platser	125 100	126 348
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 980	-40 418
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 875	-7 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 460	-7 581
Bränsleavgifter, bostäder	2 693 136	2 693 136
Summa nettoomsättning	15 514 064	13 954 099

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	74 941	150 845
Övriga rörelseintäkter	202 246	101 693
Försäkringsersättningar	70 056	100 937
Summa övriga rörelseintäkter	347 243	353 475

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-19 433 689	-4 865 233
Reparationer	-643 516	-516 361
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-493 029	-477 029
Tomträttsavgäld	-1 097 954	-1 097 894
Försäkringspremier	-250 106	-224 948
Kabel- och digital-TV	-815 264	-794 600
Återbäring från Riksbyggen	30 300	32 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 693	-9 601
Serviceavtal	-225 889	-154 588
Obligatoriska besiktningar	-10 330	-99 583
Bevakningskostnader	-11 098	-5 935
Snö- och halkbekämpning	-14 412	-4 103
Drift och förbrukning, övrigt	-40 958	0
Förbrukningsinventarier	-112 087	-49 315
Fordons- och maskinkostnader	-12 374	-11 734
Vatten	-754 984	-824 553
Fastighetsel	-561 338	-510 797
Uppvärmning	-2 586 193	-2 609 259
Sophantering och återvinning	-431 394	-340 392
Förvaltningsarvode drift	-8 061	-2 113
Summa driftkostnader	-27 485 070	-12 566 037

5

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 968 776	-2 883 396
Arvode, yrkesrevisorer	16 625	-5 750
Övriga förvaltningskostnader	-20 012	-91 619
Kreditupplysningar	-14 138	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 920	-89 106
Kontorsmateriel	-17 552	-31 870
Medlems- och föreningsavgifter	-14 154	-14 154
Konsultarvoden	-1 250	-52 373
Bankkostnader	-1 900	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-5 850
Övriga externa kostnader	-2 277	-32 709
Summa övriga externa kostnader	-3 084 354	-3 208 377

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-138 000	-135 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-144 080	-142 217
Sociala kostnader	-46 340	-46 212
Summa personalkostnader	-328 420	-323 879

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-250 619	-250 618
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-116 135	-285 284
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-366 753	-535 902

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	48 528	48 528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	48 528	48 528

7

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 634	44 652
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	784	578
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 418	45 230

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-390 085	-10 453
Övriga räntekostnader	0	-658
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-390 085	-11 111

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	12 530 927	12 530 927
Tillkommande utgifter	37 867 649	37 867 649
	50 398 576	50 398 576
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 398 576	50 398 576

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 192 359	-9 941 741
Tillkommande utgifter	-37 093 772	-36 808 488
	- 47 286 131	- 46 750 229
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-250 619	-250 618
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-116 135	-285 284
	- 366 753	- 535 902
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 47 652 885	- 47 286 131
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 745 691	3 112 445

Varav

Byggnader	2 087 949	2 338 568
Tillkommande utgifter	657 742	773 877

Taxeringsvärden

Bostäder	270 000 000	193 000 000
Lokaler	2 916 000	2 646 000

Totalt taxeringsvärde	272 916 000	195 646 000
<i>varav byggnader</i>	<i>164 808 000</i>	<i>135 799 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>108 108 000</i>	<i>59 847 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	505 500	505 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	505 500	505 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar samt övriga kundfordringar	45 877	88 476
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	45 877	88 476

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	61 976	638 976
Skattekonto	12 190	11 565
Summa övriga fordringar	74 166	650 541

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 428	14 648
Förutbetalda försäkringspremier	87 053	76 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	249 853	242 489
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 105	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	40 958
Förutbetald tomträttsavgäld	365 965	366 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	730 403	740 120

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	2 956 066	2 869 421
Transaktionskonto	15 469 082	5 754 399
Summa kassa och bank	18 425 149	8 623 820

5

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	25 274 991	976 556
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-831 252	-195 315
Långfristig skuld vid årets slut	24 443 739	781 241

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,1%	2021-09-01	937 493,00	39 063,00	195 315,00	781 241,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-09-01	0,00	25 000 000,00	506 250,00	24 493 750,00
Summa			937 493,00	25 039 063,00	701 565,00	25 274 991,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 831 252 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 325 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 118 731 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	1 854 801	1 888 785
Summa leverantörsskulder	1 854 801	1 888 785

Not 19 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	0	-41 556
Skuld sociala avgifter och skatter	4 520	5 136
Avräkning hyror och avgifter	3 060	0
Clearing	0	-3 081
Summa övriga skulder	7 580	-39 501

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	57 152	2 466
Upplupna elkostnader	44 971	43 773
Upplupna vattenavgifter	132 413	129 000
Upplupna värmekostnader	97 231	29 956
Upplupna kostnader för renhållning	52 979	42 000
Upplupna revisionsarvoden	-16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 009	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 219 704	1 133 484
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 625 459	1 396 679

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	25 977 200	24 021 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

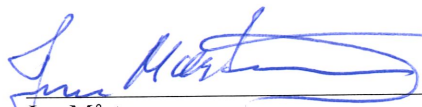
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

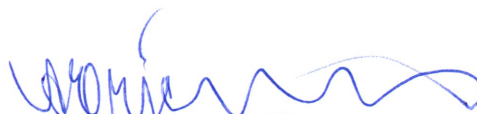
5

Styrelsens underskrifter

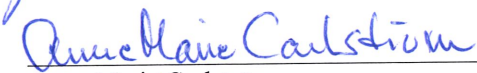
Malmö 2019- 10-28



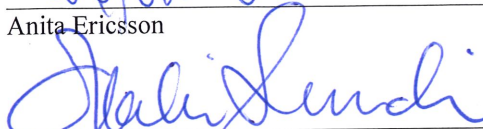
Jan Mårtensson



Anita Ericsson



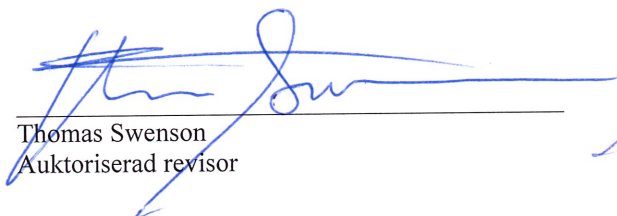
Anne-Marie Carlström



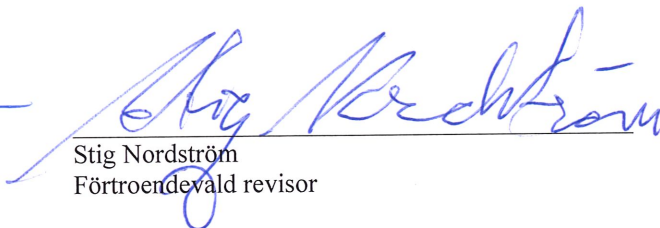
Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 11-01

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Stig Nordström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 10, org.nr 746000-8308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

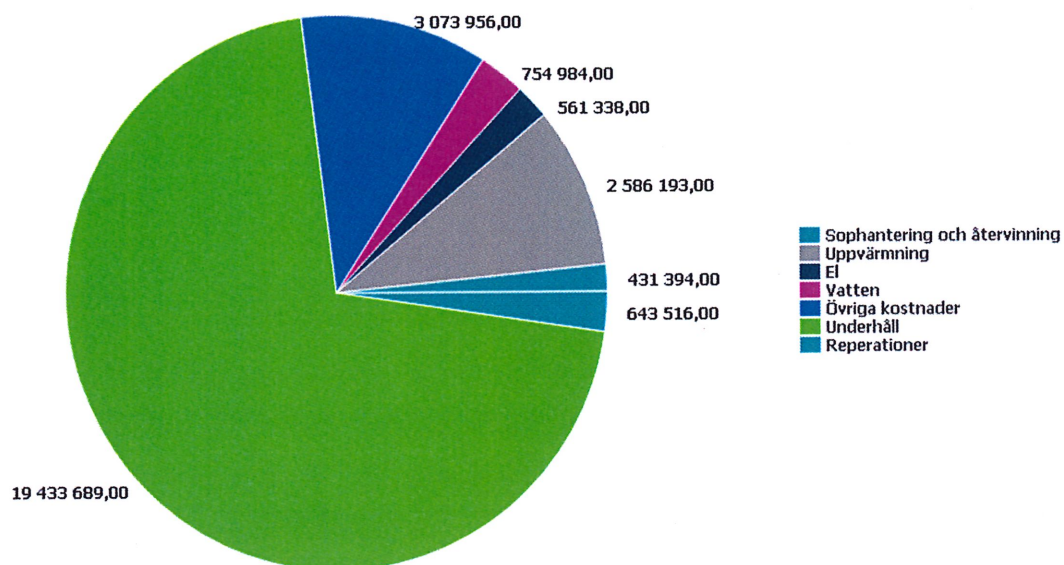
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 11/11 2019

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

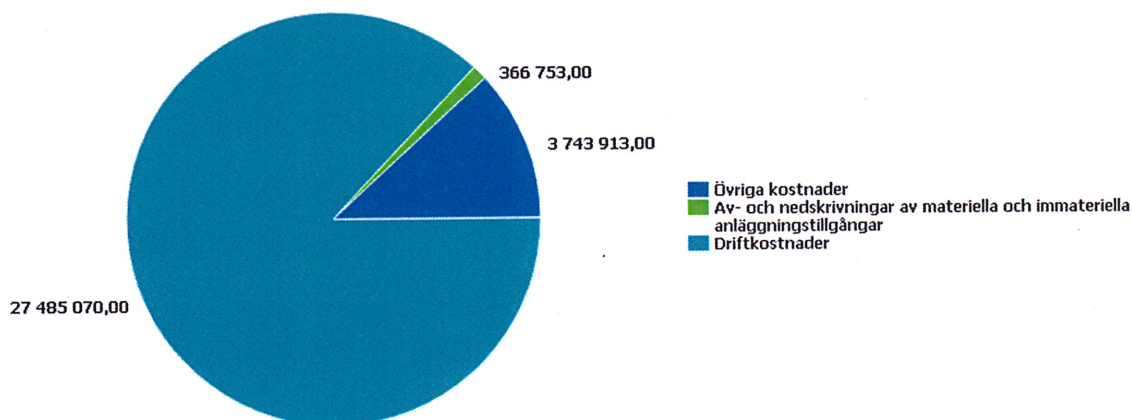
Stig Nordström
Förtroendevald revisor



UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	1	0
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	3
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	3
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Uppvärmning	120	121
Vatten	35	38
Vattenskador	7	3
Övriga fastighetskostnader	2	0
Övriga kostnader för transportmedel	1	1
Övriga Reparationer	1	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	1 272,93	581,98

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	27 485 070	12 566 037
Övriga externa kostnader	3 084 354	3 208 377
Personalkostnader	328 420	323 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	366 753	535 902
Finansiella poster	331 138	-82 647
Summa kostnader	31 595 736	16 551 549



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Malmöhus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 10 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

