

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Malmöhus 17
Org nr: 746000-8316



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 17 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

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

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a ny installation av hissar till entreplan samt pågående relining.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 106% till 148%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 398 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 4 519 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Marken som fastigheterna står på ägs av föreningen. Marken som P-platserna står på arrenderas från kommunen till en kostnad om cirka 278 tkr per år.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	0
2 rum och kök	92
3 rum och kök	170
4 rum och kök	34
5 rum och kök	16
Summa	312

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	87
Antal p-platser	222

Total tomtarea	26 019 m ²
Bostäder bostadsrätt	23 460 m ²
Total bostadsarea	23 460 m ²
Garagelokaler	2 065 m ²
Total lokalarea	2 065 m ²

Årets taxeringsvärde	326 560 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	326 560 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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 1 023 tkr och planerat underhåll för 1 313 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 368 tkr per år i så kallade evig kostnad. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 58 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll (PU) / komponentinvesteringar (KOMP)

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger	1999/2000	
Fönster	2006	
Tvättstugor	2017	nya tvättmaskiner
Värmesystem, nya undercentraler & injustering med EB-metoden	2015	
Nybyggt miljöhus, renovering styrelserum/vaktmästeri	2016	
Renovering lokal	2017	
Utemiljö	2017	lekplats och grillplatser
Installationer	2017	låssystem
Lokaler	2017	totalrenovering av f.d. MIF-lokalen påbörjat år 2018/2019 slutbesiktat under 2020
PU/KOMP- El stammar & tappvattenstammar	2018/2020	
KOMP-Lokal	2020/2021	Totalrenovering Lokal Bisittaregatan
KOMP- Installation av hissar till entreplan	2020/2021	

Årets utförda underhåll (PU) i kr

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	165 123
Huskropp utvändigt	375 000
Markytor	773 156

Planerat underhåll (PU) / komponentinvesteringar (KOMP)

	År	Kommentar
Relining	2021/2022	Pågående arbete

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Nilsson	Ordförande	2021
Rudolf Kunstek	Vice ordförande	2022
Anette Jensen	Sekreterare	2021
Per Lindsjö	Ledamot	2022
Anneli Linfeldt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Carmlid	Suppleant	2021
Susanne Warringer	Suppleant	2022
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	
Karla Ortega Vasques	Förtroendevald revisor	
Pranvera Ibrahim	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Odelstig	sammankallande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ändrat redovsningsprinciper från K2 till K3 vid boslutet per 2020-08-31.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 418 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 414 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.)

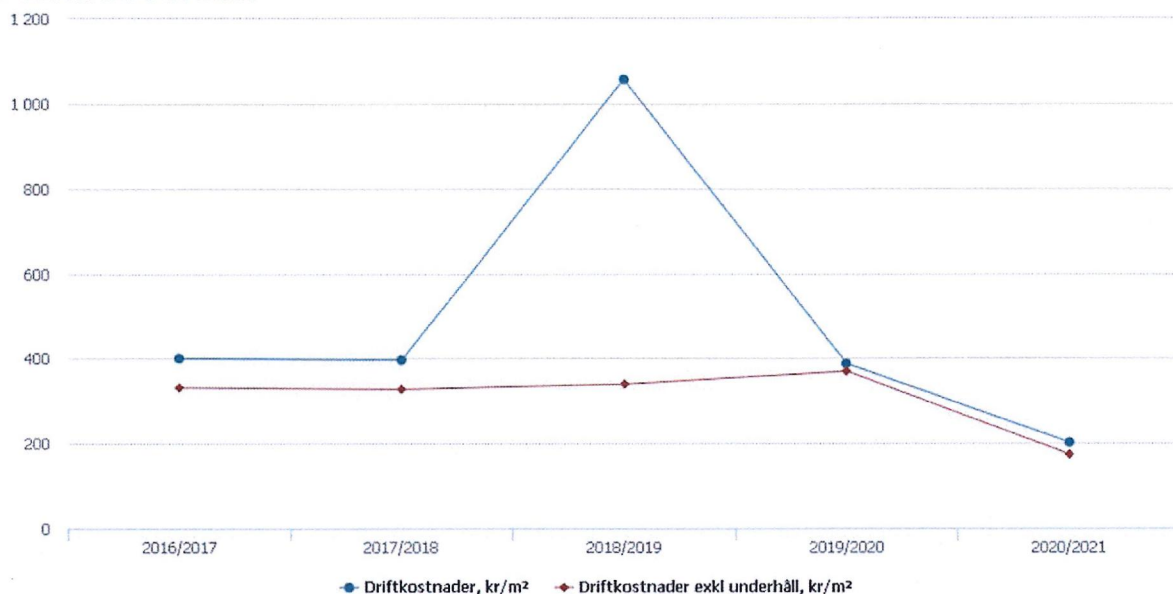
Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

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

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	18 990	18 554	18 261	17 799	17 404
Resultat efter finansiella poster	3 121	3 188	-12 300	2 169	952
Årets resultat	3 121	3 188	-12 300	2 169	952
Resultat exklusive avskrivningar	4 519	4 550	-10 805	3 664	2 375
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 151	3 445	-16 207	-1 812	-2 893
Balansomslutning	190 074	182 117	108 821	81 115	81 017
Soliditet %	49	49	48	13	10
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	31	106	330	184	294
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	148	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	643	627	612	594	579
Bränsletillägg, kr/m²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m²	403	387	1 056	396	400
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	347	369	339	327	331
Underhållsfond, kr/m²	90	88	58	546	351
Lån, kr/m²	4 065	3 746	3 864	2 937	2 779

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	977 862	0	88 373 575	2 066 837	-5 163 716	3 188 409
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 188 409	-3 188 409
Reservering underhållsfond				1 368 000	-1 368 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 313 279	1 313 279	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 121 385
Vid årets slut	977 862	0	88 373 575	2 121 558	-2 030 028	3 121 385

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-1 975 307
Årets resultat	3 121 385
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 368 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 313 279
Summa	1 091 358

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 091 358**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 990 185	18 553 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 098	256 740
Summa rörelseintäkter		19 155 283	18 810 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 448 823	-9 067 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 325 708	-3 346 415
Personalkostnader	Not 6	-320 867	-360 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 397 596	-1 361 850
Summa rörelsekostnader		-14 492 994	-14 136 527
Rörelseresultat		4 662 289	4 674 087
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	29 952	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 187	31 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 586 042	-1 517 407
Summa finansiella poster		-1 540 903	-1 485 678
Resultat efter finansiella poster		3 121 385	3 188 409
Årets resultat		3 121 385	3 188 409

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	178 991 939	158 694 381
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	72 301	148 695
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 788 229	14 956 979
Summa materiella anläggningstillgångar		182 852 469	173 800 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	312 000	312 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 000	312 000
Summa anläggningstillgångar		183 164 469	174 112 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-1 153	2 417
Övriga fordringar	Not 16	10 204	13 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 114 531	686 555
Summa kortfristiga fordringar		2 123 582	702 404
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 786 180	7 302 934
Summa kassa och bank		4 786 180	7 302 934
Summa omsättningstillgångar		6 909 762	8 005 338
Summa tillgångar		190 074 231	182 117 392

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	977 862	977 862	
Uppskrivningsfond	88 373 575	88 373 575	
Fond för yttre underhåll	2 121 558	2 066 837	
Summa bundet eget kapital	91 472 995	91 418 274	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 030 027	-5 163 716	
Årets resultat	3 121 385	3 188 409	
Summa fritt eget kapital	1 091 358	-1 975 307	
Summa eget kapital	92 564 353	89 442 967	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	75 482 643	85 108 618
Summa långfristiga skulder		75 482 643	85 108 618
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 878 280	2 774 085
Leverantörsskulder	Not 20	196 711	2 847 354
Skatteskulder	Not 21	34 128	52 924
Övriga skulder	Not 22	2 099	48 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 916 017	1 842 858
Summa kortfristiga skulder		22 027 236	7 565 807
Summa eget kapital och skulder		190 074 231	182 117 392

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 121 385	3 188 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 397 596	1 361 850
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 518 982	4 550 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 421 178	236 701
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 642 767	881 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455 037	5 668 559
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	- 21 618 761	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	11 168 750	-14 956 979
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 450 011	-14 956 979
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	7 478 220	-2 774 085
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 478 220	-2 774 085
Årets kassaflöde	-2 516 755	-12 062 505
Likvidamedel vid årets början	7 302 939	19 365 444
Likvidamedel vid årets slut	4 786 180	7 302 939

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Byggnader (miljöhus/verkstad)	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Balkonger inglasning	Linjär	28
Individuell elmätning	Linjär	10
Installation Digital-TV	Linjär	5
Installation Bredband & IP-telefoni	Linjär	5
Maskiner & Inventarier	Linjär	5
Stambyte vatten & el	Linjär	50
Lokal Bisittaregatan	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 084 755	14 698 704
Hyror, bostäder	700	1 680
Hyror, lokaler	46 342	45 620
Hyror, garage	332 195	331 315
Hyror, p-platser	352 726	351 832
Hyror, övriga	46 156	45 827
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 645	-21 197
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 840	-10 830
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 148	-39 743
Rabatter	0	-498
Bränsleavgifter, bostäder	2 569 608	2 570 529
Elavgifter	604 336	580 634
Summa nettoomsättning	18 990 185	18 553 873

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga lokalintäkter	1 800	3 600
Övriga avgifter	13 318	1 760
Övriga ersättningar	48 806	72 325
Fakturerade kostnader	540	2 090
Övriga sidointäkter	0	62 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	6
Övriga rörelseintäkter	58 547	25 665
Försäkringsersättningar	42 079	89 214
Summa övriga rörelseintäkter	165 098	256 740

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-1 313 279	-405 399
Reparationer	-1 022 827	-1 270 855
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-470 808	-461 448
Arrendeavgifter	-280 234	-278 488
Försäkringspremier	-271 772	-245 801
Kabel- och digital-TV	-763 571	-761 666
Återbäring från Riksbyggen	39 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 250	-10 666
Serviceavtal	-143 394	-177 279
Obligatoriska besiktningar	-110 269	-357 382
Bevakningskostnader	-20 748	-16 317
Snö- och halkbekämpning	-35 416	0
Drift och förbrukning, övrigt	-3 270	0
Förbrukningsinventarier	-79 203	-144 565
Fordons- och maskinkostnader	-3 410	-3 315
Vatten	-840 669	-671 641
Fastighetsel	-1 277 597	-1 288 181
Uppvärmning	-2 445 542	-2 629 590
Sophantering och återvinning	-304 294	-257 443
Förvaltningsarvode drift	-93 769	-87 474
Summa driftskostnader	-9 448 823	-9 067 510

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 080 931	-3 067 890
Hyra inventarier & verktyg	-23 065	0
IT-kostnader	-3 651	-10 919
Arvode, yrkesrevisorer	-24 688	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-42 881	-42 895
Kreditupplysningar	-946	-3 992
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 932	-60 984
Kontorsmateriel	-43 037	-48 645
Telefon och porto	-4 578	-4 720
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-555	-793
Tidskrifter och facklitteratur	0	-3 630
Medlems- och föreningsavgifter	-13 104	-13 104
Konsultarvoden	-27 895	-39 628
Bankkostnader	-1 845	-1 650
Övriga externa kostnader	-600	-23 192
Summa övriga externa kostnader	-3 325 708	-3 346 415

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-261 150	-197 600
Övriga ersättningar	-10 500	-59 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-19 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 332	-1 583
Övriga personalkostnader	0	-38 300
Sociala kostnader	-47 885	-45 169
Summa personalkostnader	-320 867	-360 752

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer. Personal kostnader utgörs av arvode till styrelsen.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 321 202	-304 046
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-854 599
Avskrivning Maskiner och inventarier	-76 394	-203 205
Summa avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	-1 397 596	-1 361 850

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (<i>Riksbyggen andelsutdelning</i>)	29 952	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	29 952	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 160	31 538
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	191
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 187	31 729

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 459 706	-1 517 362
Övriga räntekostnader	-2 386	-44
Övriga finansiella kostnader (<i>pantbrev</i>)	-123 950	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 586 042	-1 517 407

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	57 620 496	23 093 804
Mark	48 626 425	48 626 425
Tillkommande utgifter	0	32 790 017
Anslutningsavgifter	0	1 736 675
	106 246 921	106 246 921
Årets anskaffningar		
Byggnader	21 618 761	0
	21 618 761	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 865 682	106 246 921
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 052 716	-13 748 670
Anslutningsavgifter	-1 736 675	-1 736 675
Tillkommande utgifter	-20 136 724	-19 282 125
	-35 926 115	-34 767 470
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 321 203	-304 046
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-854 599
	-1 321 203	-1 158 645
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 247 318	-35 926 115
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	88 373 575	88 373 575
	88 373 575	88 373 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	178 991 939	158 694 381
Varav		
Byggnader	41 991 939	9 041 088
Mark	137 000 000	137 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	0	12 653 293
Taxeringsvärden		
Bostäder	325 000 000	325 000 000
Lokaler	1 560 000	1 560 000
Totalt taxeringsvärde	326 560 000	326 560 000
<i>varav byggnader</i>	<i>189 560 000</i>	<i>189 560 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>137 000 000</i>	<i>137 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 013 612	2 013 612
	2 013 612	2 013 612
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 013 612	2 013 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 864 917	-1 661 712
	-1 864 917	-1 661 712
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-76 394	-203 205
	-76 394	-203 205
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 941 311	-1 864 917
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 941 311	-1 864 917
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 301	148 695
Varav		
Maskiner och inventarier	72 301	148 695

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets slut (relining)	3 788 229	14 956 979

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	312 000	312 000
Summa andra långfristiga fordringar	312 000	312 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 153	2 417
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 153	2 417

Not 16 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	10 204	13 432
Summa övriga fordringar	10 204	13 432

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna hyresintäkter	182 960	158 780
Upplupna ränteintäkter	10 188	17 158
Förutbetalda försäkringspremier	94 582	82 605
Förutbetalda driftkostnader	0	8 037
Förutbetalt förvaltningsarvode	259 604	255 208
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 652	63 556
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 503 545	101 211
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 114 531	686 555

Not 18 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	3 076 310	5 054 181
Transaktionskonto	1 709 870	2 248 754
Summa kassa och bank	4 786 180	7 302 934

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	95 360 923	87 882 703
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 356 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 521 780	-2 774 085
Långfristig skuld vid årets slut	75 482 643	85 108 618

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,65%	2022-01-17	14 649 000,00	0,00	100 000,00	14 549 000,00
SBAB	0,77%	2022-01-18	2 917 500,00	0,00	110 000,00	2 807 500,00
SBAB	2,03%	2023-04-17	8 133 329,00	0,00	100 000,00	8 033 329,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2023-04-30	2 904 874,00	0,00	66 780,00	2 838 094,00
SBAB	1,73%	2023-09-08	4 800 000,00	0,00	100 000,00	4 700 000,00
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	1 370 000,00	0,00	600 000,00	770 000,00
SBAB	1,48%	2024-03-08	11 800 000,00	0,00	160 000,00	11 640 000,00
SBAB	1,88%	2024-03-18	14 649 000,00	0,00	100 000,00	14 549 000,00
SBAB	0,82%	2025-03-13	2 875 000,00	0,00	500 000,00	2 375 000,00
SBAB	1,14%	2025-03-13	11 760 000,00	0,00	160 000,00	11 600 000,00
SBAB	1,16%	2027-11-15	0,00	10 000 000,00	75 000,00	9 925 000,00
SBAB	1,53%	2029-12-06	12 024 000,00	0,00	450 000,00	11 574 000,00
Summa			87 882 703,00	10 000 000,00	2 521 780,00	95 360 923,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 521 780 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två st. lån med villkorsändringsdag under år 2021/2022 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa lån med belopp 17 356 500 kr redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	196 711	2 847 354
Summa leverantörsskulder	196 711	2 847 354

Not 21 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	34 128	52 924
Summa skatteskulder	34 128	52 924

Not 22 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld för moms	-9 390	23 083
Skuld sociala avgifter och skatter	-153	10 239
Clearing	11 642	15 264
Summa övriga skulder	2 099	48 586

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	182 748	170 407
Upplupna elkostnader	110 709	103 475
Upplupna värmekostnader	34 849	32 428
Upplupna kostnader för renhållning	5 460	5 460
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 582 252	1 506 713
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 916 017	1 842 858

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	124 658 800	98 526 000

Not Eventualförpliktelser

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

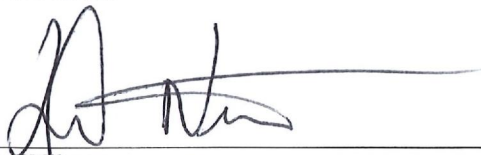
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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


Styrelsens underskrifter

MALMÖ 2021-11-04

Ort och datum



Leif Nilsson



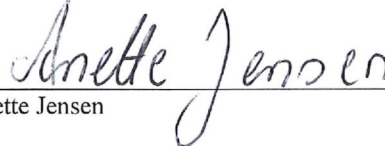
Per Lindsjö



Anneli Linfeldt



Rudolf Kunstek



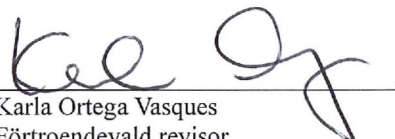
Anette Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-04

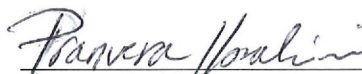
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor



Pranvera Ibrahim
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 17, org. nr 746000-8316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 17 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Vårt 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 17 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 8/11-21

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Karla Ortega Vasques
Förtroendevald revisor



Pranvera Ibrahim
Förtroendevald revisor

