Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Malmöhus 24
Org nr: 746001-0601



Styrelsens verksamhetsberättelse 2020–2021

Styrelse och stämma

Under verksamhetsåret 2020 - 2021 har styrelsen hållit 15 protokollförda möten och arbetsutskottet har hållit 17 protokollförda möten.

Ordinarie årsstämma ägde rum den 1 februari 2021 i Hyllie Folkets Hus i Malmö. På stämman deltog 32 stämmodeltagare med sammanlagt 27 röster.

Viktiga styrelsebeslut

Under verksamhetsåret har styrelsen

- uppdaterat föreningens underhållsplan.
- uppdaterat föreningens policydokument.
- deltagit i ett antal besiktningar avseende underhållsarbeten som solceller, balkongfönster och balkongdörrar samt låghusgårdar.
- skaffat låsta förvaringsplatser för el-cyklar.
- installerat förvaringsplatser för elcyklar.
- diskuterat med stadsbyggnadsförvaltningen om arbetet med detaljplan för Holmastan (Holma och Fosiedal).
- analyserat och dokumenterat avloppsstammarnas status och behov av underhåll i form av relining.
- genomfört upprustning av gården och rabatterna vid Hyacintgatan 15-17-19 och 21-23-25.
- genomfört besiktning av föreningens fastigheter, gårdar och grönområden.
- fortsatt med statuskontroller av lägenheter enligt fastställd plan.
- fortsatt med obligatoriska ventilationskontroller enligt fastställd plan.
- genomfört en energideklaration.
- fortsatt med fixartjänst som en del i fastighetsskötarnas uppgifter.
- genomfört brandsyn av föreningens fastigheter.
- installerat ytterligare ett antal övervakningskameror för placering i garage, miljöhus och trapphus.
- förlängt avtalet med Hyllie Folkets Hus om subventionerade avgifter för hyra av festsal.
- haft öppet för medlemmarna på expeditionen varje tisdag kväll och onsdag eftermiddag.
- lämnat information till medlemmarna genom fem nummer av tidningen FosiedalsNytt samt hemsidan och särskilda informationsblad.
- genomfört en två-dagars utbildning för styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- fastighetsgruppen har haft en fördjupad tre-dagars utbildning om fastighetsunderhåll, miljö och ekonomi.
- ordnat Föreningens Dag, kulturupplevelser och studiecirklar om mobil- och datoranvändning samt yoga och canasta.

Ekonomi

Föreningens likviditet är god och detta beror till en del på styrelsens återhållsamhet med utgifter. Det låga ränteläget har också bidragit till att ekonomin är i god balans.

Solceller har installerats på samtliga höghus och loftgångshuset och det har dels medfört mycket positiva effekter för miljö och hållbarhet och dels medfört betydande minskning av kostnaderna för el, värme och varmvatten.

Styrelsen har under flera år påmint medlemmarna om att det inom några år måste genomföras underhåll av avloppsstammarna – antingen byte eller relining. Styrelsen har hela tiden tagit detta i beaktande i samband med alla andra större underhålls- eller reparationsarbeten. Detta är viktigt för att utjämna kostnaderna under åren och inte äventyra föreningens stabila ekonomi. Men samtidigt är det styrelsens strävan att ligga i framkant då det gäller effektiva, miljömässiga och trygghetsskapande åtgärder.

Budget och årsavgifter

Under verksamhetsåret har följande förändring gjorts av avgifterna:

- Enligt styrelsebeslut den 5 augusti 2020 höjdes årsavgiften för bostad med 3,0 procent från och med den 1 oktober 2020.
- Samtliga övriga avgifter kvarstår oförändrade.

Lägenhetsöverlåtelser

I jämförelse med föregående verksamhetsår har antalet lägenhetsöverlåtelser, som fastställts av styrelsen, ökat. (Överlåtelser i form av gåva, arv eller bodelning är inte medräknade.) De 56 överlåtelserna motsvarar 10 procent av föreningens 540 lägenheter. Föregående verksamhetsår såldes 46 lägenheter.

Vid överlåtelserna var köpeskillingen i genomsnitt 15 519 kronor per kvadratmeter. Genomsnittspriserna för våra bostadsrätter har under det gångna verksamhetsåret därmed ökat med 1 332 kronor per kvadratmeter jämfört med genomsnittspriset 14 187 kr per kvadratmeter under förra verksamhetsåret. Detta är en ökning på 9,4 procent jämfört med föregående verksamhetsår.

Vi noterar också att genomsnittspriset per såld lägenhet är 1 112 679 kronor, som är en ökning jämfört med föregående års genomsnittspris på 971 354 kronor per såld lägenhet. Genomsnittspriset per såld lägenhet har därmed ökat med 12,4 procent jämfört med föregående år. Priserna för olika lägenheter varierar naturligtvis beroende på lägenheternas storlek och standard.

I tabellen nedan visas prisutvecklingen för överlåtelser under de senaste verksamhetsåren.

	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2020-21 jämfört med 2019-20
Pris kr/m^2	10 353	12 643	13 472	14 148 kr	14 187	15 519	Ökning med 9,4 %
Pris kr/lgh	715 000	884 000	948 916	971 354 kr	989 674	1 112 679	Ökning med 12,4 %

Styrelsens målmedvetna arbete med underhåll, utveckling, trygghet, hållbarhet och skötsel har bidragit till värdeökningen av våra lägenheter.

Andrahandsuthyrningar

Vid verksamhetsårets slut den 31 augusti 2021 var bara ett par stycken lägenheter uthyrda i andra hand. Styrelsen har en restriktiv hållning till andrahandsuthyrningar för att inte tappa kontrollen över vilka som bor i föreningen.

Kompetensutveckling

För utbildning, studiebesök och kompetensutveckling har följande genomförts:

- Styrelsen har genomfört en två-dagars utbildning om fastighetsunderhåll, miljö och ekonomi.
- Styrelsens fastighetsgrupp har haft en fördjupad tre-dagars utbildning om fastighetsunderhåll, miljö och ekonomi.
- Ordföranden, vice ordföranden och ekonomiansvarig har deltagit i utbildningar om fastighetsförvaltning.
- Ett antal styrelseledamöter har deltagit i tematräffar och studiemöten som anordnats av Riksbyggen intresseförening.
- Ett antal styrelseledamöter har gjort studiebesök hos leverantörer.

Trivselgruppen och studieorganisationen

På grund av Corona-pandemin har styrelsens trivselgrupp och studieorganisatör inte kunnat genomföra någon nämnvärd verksamhet.

Miljö

Styrelsens arbete med Miljöledningssystemet har fortsatt under året.

- Miljöpärmen hålls uppdaterad.
- Underhållsarbeten har genomförts med beaktande av miljö- och hållbarhetsaspekter.
- Installationerna av solceller är en medveten satsning som minskar miljöpåverkan.

Framtidsutveckling

Föreningens framtid ser bra ut under de närmaste åren. Våra fastigheter och grönområden är i gott skick i förhållande till sin ålder. Genomförda, pågående och beslutade underhållsarbeten innebär lyft för hela föreningen beträffande miljö, trygghet, trivsel, ekonomi och värdestegring.

Införande av individuell mätning och debitering (IMD) av värme, el, varmvatten och kallvatten samt för nyttjande av tvättstugorna ger medlemmarna möjlighet att själva styra eller påverka sina kostnader. IMD medför samtidigt en ökad rättvisa mellan medlemmarna. Detta bidrar till att öka värdet av föreningens lägenheter. Till detta kommer betydande miljövinster och långsiktigt ökad hållbarhet.

Styrelsen arbetar allmänt för att så långt det är möjligt hålla avgifterna på en rimlig nivå utan att äventyra föreningens ekonomi eller underhållsbehov.

Enligt föreningens långsiktiga underhållsplan ska avloppsstammarna bytas cirka år 2020-2023. Detta stora underhållsarbete har nu diskuterats mer konkret i styrelsen, som fortlöpande följer den tekniska utvecklingen inom området. Det är styrelsens mål att genomföra relining enligt underhållsplanen. Några steg har redan tagits för att analysera stammarnas kondition och förbereda upphandling. Styrelsen har beslutat att stambytena ska göras successivt under flera år för att slippa en alltför stor avgiftshöjning ett enstaka år.

Styrelsen står också redo att enligt underhållsplanen genomföra underhåll av hissarna under de närmaste åren. Styrelsen förbereder upphandling av hissar och på samma sätt som för avloppsstammarna ska hissprojektet spridas över cirka tre år så att vi kan undvika onödigt stor avgiftshöjning ett enstaka år.

Enligt underhållsplanen är det också aktuellt med byte av el-stammarna men styrelsens undersökningar har överraskande visat att el-stammarna är i så bra kondition att vi kan avvakta några år med detta stambyte.

Vi står också inför ett stort underhållsarbete när det gäller det ålderstigna passagesystemet och kameraövervakningen.

Sammanfattningsvis står föreningen och styrelsen inför några synnerligen krävande underhållsarbeten som måste koordineras och sjösättas under det kommande verksamhetsåret 2021-2022.

Föreningens läge nära Öresundsbron och Hyllie Station gör våra bostäder allt mer attraktiva för många målgrupper. Prisutvecklingen för våra bostäder har varit mycket positiv. Den fortsatt snabba utvecklingen av Hyllievångsområdet kan ge ännu en positiv effekt som kan göra vår bostadsrättsförening än mer attraktiv.

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med MKB och Riksbyggen centralt presenterat omfattande planer för nybyggnation av lägenheter och utbyggnad av infrastruktur samt kultur- och fritidsinstitutioner i området Holma-Fosiedal. Styrelsen kommer även framöver att nogsamt bevaka kommunens planering för att kunna tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen.

Styrelsen är principiellt positiv till förtätningsplanerna, som allmänt bedöms ge förbättrad infrastruktur och öka attraktionskraften i hela området Holma-Fosiedal och därmed även prisnivån för våra medlemmars lägenheter. Styrelsen har dock gjort klart för Malmö stad att föreningen motsätter sig varje försämring av medlemmarnas parkeringsmöjligheter eller av tillgängligheten till allmänna kommunikationer.

Styrelsens strategigrupp har som uppgift att särskilt bevaka och strategiskt planera underhåll och åtgärder inom områdena ekonomi, hållbarhet, miljö och socialt engagemang.

Styrelsen kommer att fortsätta med att arbeta aktivt för en god boendemiljö, som motsvarar de hållbarhetskrav som man kan ställa på ett modernt, trivsamt och tryggt bostadsområde.

2021-11-22
Styrelsen, RBF Malmöhus nr 24

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 24 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre övriga kostnader.
Under året har föreningen investerat i solceller på Tulpangatan 2-4-6 samt byte av fönster och dörrar i balkongerna.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nytt lån för byte av fönster och dörrar i balkongerna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208% till 96%.
Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras den 2021-11-28. Det 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 208% till 357%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 049 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 007 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Gräsklipparen 1–4, Skottkärran 1–5, Kantskäraren, Sekatören samt Hyllie 165:74-75 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 540 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
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. 2024-12-31 med en årlig avgäld på 2 035 368 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	192	
3 rum och kök	254	
4 rum och kök	78	
Summa	**540**	

Total tomtarea	52 713 m²
Bostäder bostadsrätt	39 134 m²
Total bostadsarea	39 134 m²

Årets taxeringsvärde	434 998 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	434 998 000 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 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 2 830 tkr och planerat underhåll för 3 285 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i juli 2021 och visar på ett underhållsbehov på ca 177 Mkr för de närmaste 10 åren, här ligger bl.a. hissar, avloppsstammar och el. Rekommenderad avsättning på evig sikt är 11,8 Mkr/år. eller 303kr/m². Eftersom föreningen ska övergå till K3-regelverket fr.o.m. nästa bokslut 2022-08-31 är avsättningen för verksamhetsåret justerat till 4 Mkr eller 102 kr/m² för verksamhetsår 2020/2021.

Under året har Riksbyggens 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.
- Genom att använda lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
-Föreningen har individuell mätning och debittering av varm & kallvatten samt el och tvättstugebokning.
-Föreningen har installerat värmeåtervinning, injusterat värmen samt bytt ut värmekulvertarna för fjärrvärme, vilket påverkar värmeförbrukningen positivt.
-Föreningen har installerat solceller på samtliga höghus av sina fastigheter, vilket är bra både för miljön samt föreningens ekonomi.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2012	Renovering trapphus, låghus
Underhåll	2012	Individuell mätning av el, varm-och kallvatten samt tvättstugebokning
Underhåll	2013	Injustering av värmesystem
Underhåll	2014	Kanalrensning
Underhåll	2015	Lekplatser
Underhåll	2015	Kall & Varmvattenstammar
Underhåll	2016	Ombyggnad av stuprör & takrännor, fasad
Underhåll	2016	Fasadrenovering låghus
Underhåll	2016	Utbyte armaturer i tvättstugor, samtliga trappor
Underhåll	2016	Installation av gårdsbelysning
Underhåll	2016	Serverrum
Underhåll	2016	Fjärrvärmekulvertar
Underhåll	2017	Fasadrenovering, höghus
Underhåll/investering	2016–2017	Solceller & byte takpapp, Tulpangatan 8
Underhåll	2017–2018	Fasadrenovering, höghus
Investering	2017–2018-2019	Solceller & byte takpapp på Hyacintgatan
Underhåll	2018	El, värme, rabatter
Underhåll	2019	Värme, kameraövervakning
Underhåll	2019	Cykelskjul och rabatter
Investering	2020/2021	Solceller & byte takpapp Tulpangatan 2-4-6
Underhåll	2020/2021	Tvättstuga utrusning, el-central, cykelskjul, rabatter, gårdsombyggnad mm
Underhåll		Löpande byte av tvättstugeutrustning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	336 273
Installationer (spolning, värmestammar till lght)	1 507 832
Markytor (cykelskjul, gårdsbyggnad)	1 440 873

Planerat underhåll	År
Fortsatt utbytte av tvättmaskiner och torktumlare efter behov	2021/2022
Fortsatt byte av balkongdörrar och samtliga balkongfönster	2021/2022
Påbörja med hissbyte	2021/2022
Påbörja relining av avloppsstammar	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Erik Calling	Ordförande	2022
Ragnar Danielsson	Sekreterare	2022
Mikael Svensson	Vice ordförande	2023
Catalina Reinoso Caceres	Ledamot	2022
Sehada Pupovic	Ledamot	2022
Elvis Hajdarevic	Ledamot	2023
Josef Bahner	Ledamot	avliden
Emma Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Persson	Suppleant	2022
Danni Jensen	Suppleant	2023
Emila Ardestani	Suppleant	2023
Igballe Brahimi	Suppleant	2023
Malin Gräns	Suppleant	2022
Ajne Mulaj	Suppleant	avgått
Danche Blagojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2022
Carlos Gonzalez	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madeleine Dahlvid	2022
Greta-Stina Engelbert	2022
Anto Moradi	2022

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 679 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 64 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 64 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 679 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2021-10-01.

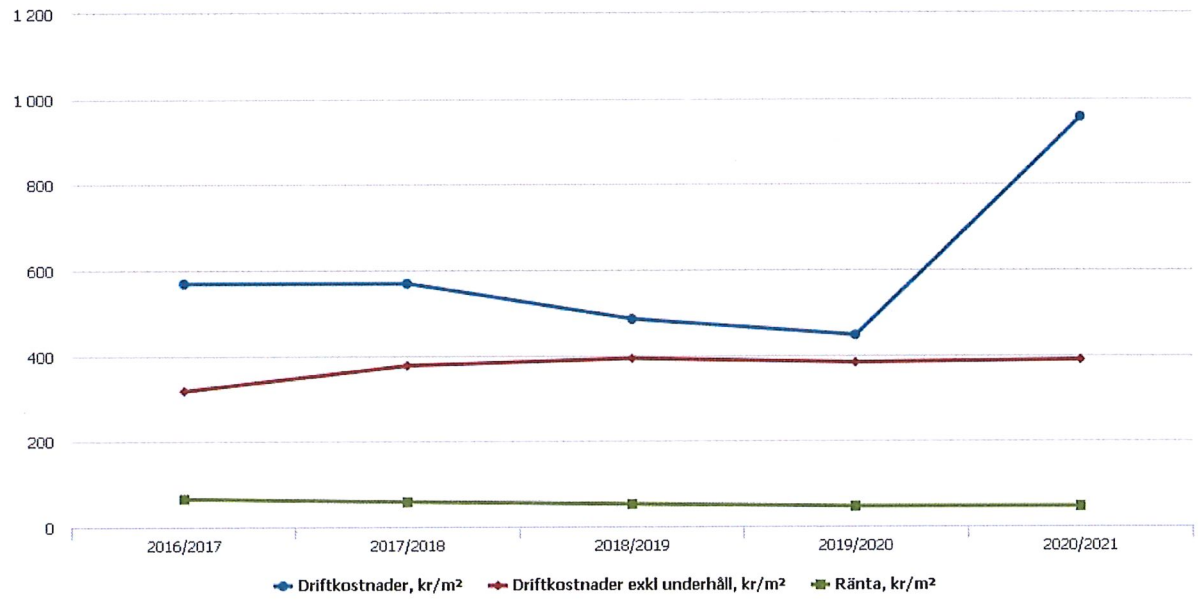
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 66 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 59 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	33 541	33 712	33 296	32 534	32 253
Resultat efter finansiella poster	4 958	3 834	3 279	1 227	-998
Resultat exklusive avskrivningar	8 007	6 883	6 317	4 129	1 637
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 007	-6 714	-4 793	-5 800	-8 292
Balansomslutning	109 044	81 863	82 001	87 542	90 320
Soliditet %	-20	-5	-9	-13	-14
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	96	208	151	323	294
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	357	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	682	663	647	633	624
Bränsletillägg, kr/m²	101	101	101	101	102
Driftkostnader, kr/m²	473	447	485	569	569
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	389	383	393	377	318
Ränta, kr/m²	46	46	52	58	65
Underhållsfond, kr/m²	854	836	552	359	0
Lån, kr/m²	2 656	2 061	2 172	2 414	2 460



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 275 746	43 972	0	32 701 112	-42 750 683	3 833 798
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 833 798	-3 833 798
Reservering underhållsfond				4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 284 978	3 284 978	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						4 958 142
Vid årets slut	**2 275 746**	**43 972**	**0**	**33 416 134**	**-39 631 907**	**4 958 142**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-38 916 885
Årets resultat	4 958 142
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 284 978
Summa	**-34 673 764**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 34 673 764**

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	33 540 590	33 711 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 402 976	1 895 864
Summa rörelseintäkter		**36 943 566**	**35 607 529**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 497 422	-17 477 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-7 566 631	-8 501 465
Personalkostnader	Not 6	-930 736	-958 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 049 252	-3 049 246
Summa rörelsekostnader		**-30 044 042**	**-29 986 885**
Rörelseresultat		**6 899 524**	**5 620 643**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	77 760	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	82 478	20 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 101 620	-1 807 793
Summa finansiella poster		**-1 941 382**	**-1 786 845**
Resultat efter finansiella poster		**4 958 142**	**3 833 798**
Årets resultat		**4 958 142**	**3 833 798**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	67 653 058	66 764 425
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	174 713	296 279
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	18 998 601	64 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**86 826 373**	**67 125 204**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	810 000	810 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**810 000**	**810 000**
Summa anläggningstillgångar		**87 636 373**	**67 935 204**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	34 341	-71 011
Övriga fordringar	Not 16	1 928 754	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 780 662	2 137 142
Summa kortfristiga fordringar		**3 743 757**	**2 066 218**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	17 663 741	11 861 840
Summa kassa och bank		**17 663 741**	**11 861 840**
Summa omsättningstillgångar		**21 407 498**	**13 928 057**
Summa tillgångar		**109 043 871**	**81 863 261**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 319 718	2 319 718
Fond för yttre underhåll		33 416 134	32 701 112
Summa bundet eget kapital		**35 735 852**	**35 020 830**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 631 906	-42 750 683
Årets resultat		4 958 142	3 833 798
Summa fritt eget kapital		**-34 673 764**	**-38 916 885**
Summa eget kapital		**1 062 088**	**-3 896 055**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	85 752 732	79 062 332
Summa långfristiga skulder		**85 752 732**	**79 062 332**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 184 600	1 599 600
Leverantörsskulder	Not 20	567 894	1 331 044
Skatteskulder		97 758	93 634
Övriga skulder	Not 21	232 924	368 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 145 876	3 304 225
Summa kortfristiga skulder		**22 229 052**	**6 696 984**
Summa eget kapital och skulder		**109 043 871**	**81 863 261**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 958 142	3 833 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 049 252	3 049 246
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**8 007 394**	**6 883 044**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 677 539	207 578
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 052 932	352 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 276 923**	**7 442 881**
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-3 816 320	-2 576 719
Investeringar i inventarier	0	-72 369
Investeringar i pågående byggnation	-18 934 102	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**--22 750 421**	**-2 649 088**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	23 275 400	-4 324 600
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**23 275 400**	**-4 324 600**
Årets kassaflöde	**5 801 901**	**469 193**
Likvidamedel vid årets början	**11 861 840**	**11 392 647**
Likvidamedel vid årets slut	**17 663 741**	**11 861 840**

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	70
Fasader (höghus) & fönster 1998	Linjär	50
Tvättstugor 1990	Linjär	40
Miljöhus 2007	Linjär	40
Entréer, skalskydd, postboxar (höghus) 2008	Linjär	20
Dörrstängare 2010/11	Linjär	10
Ombyggnad, förbättring garage 2011	Linjär	20
Kulvertbyte 2011	Linjär	30
Grillrör 2011	Linjär	10
Nya värmecentraler	Linjär	20
Ny styr-reglerutrustning	Linjär	20
Lekplatser	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Solceller	Linjär	25

Mark 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	26 708 550	25 961 026
Hyror, bostäder	435 372	436 047
Hyror, lokaler	137 623	137 868
Hyror, garage	621 384	621 384
Hyror, p-platser	32 544	21 660
Hyror, övriga	113 816	82 083
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-32 412	-32 221
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-2 940
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 750	-11 520
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	-45 000	-30 000
Bränsleavgifter, bostäder	3 961 084	3 964 357
Vattenavgifter	810 397	1 310 762
Elavgifter	818 082	1 253 159
Sophämtningsavgifter	1 500	0
Summa nettoomsättning	**33 540 590**	**33 711 665**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	1 295 200	1 296 200
Övriga lokalintäkter	143 924	160 170
Övriga avgifter	500	2 950
Övriga ersättningar	93 451	115 632
Fakturerade kostnader	912 187	64 594
Övriga sidointäkter	13 264	10 728
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-13
Återvunna fordringar	0	324
Övriga rörelseintäkter	196 122	208 146
Försäkringsersättningar	748 332	37 132
Summa övriga rörelseintäkter	**3 402 976**	**1 895 864**

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-3 284 978	-2 491 847
Reparationer	-2 829 503	-2 311 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-907 840	-891 640
Tomträttsavgäld	-2 035 368	-2 035 368
Försäkringspremier	-493 156	-446 024
Kabel- och digital-TV	-961 565	-1 049 089
Återbäring från Riksbyggen	52 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 717	-20 313
Serviceavtal	-712 595	-703 838
Obligatoriska besiktningar	-19 253	-51 406
Bevakningskostnader	0	-3 873

Snö- och halkbekämpning	-121 993	-14 250
Statuskontroll	-17 338	-12 688
Förbrukningsinventarier	-110 903	-221 829
Fordons- och maskinkostnader	-28 168	-38 503
Vatten	-1 448 385	-1 432 060
Fastighetsel	-2 337 540	-2 688 912
Uppvärmning	-2 430 233	-2 339 898
Sophantering och återvinning	-576 168	-529 565
Förvaltningsarvode drift	-214 320	-194 567
Summa driftskostnader	**-18 497 422**	**-17 477 241**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Fritidsmedel	-2 300	-68 549
Förvaltningsarvode administration	-5 049 376	-5 653 617
Lokalkostnader	-76 899	-70 155
Resekostnader	-991	-1 719
IT-kostnader	-29 242	-89 294
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-21 125
Övriga förvaltningskostnader	-77 086	-70 488
Kreditupplysningar	-25 694	-15 046
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-90 499	-115 472
Representation	-20 204	-27 770
Kontorsmateriel	-156 525	-140 928
Telefon och porto	-16 524	-13 655
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 662	-21 601
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-869
Medlems- och föreningsavgifter	-22 680	-22 680
Konsultarvoden	-1 790	0
Bankkostnader	-4 881	-4 782
Advokat och rättegångskostnader	-1 860 335	-2 054 350
Övriga externa kostnader	-107 254	-109 367
Summa övriga externa kostnader	**-7 566 631**	**-8 501 465**

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelse ersättningar	-458 371	-498 288
Styrelsearvoden	-171 950	-169 100
Sammanträdesarvoden	-61 000	-56 000
Övriga ersättningar	-3 000	-7 057
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 950	-30 750
Övriga kostnadsersättningar	-21 084	-32 551
Pensionskostnader	-9 479	-7 321
Övriga personalkostnader	-53 850	-21 850
Sociala kostnader	-124 052	-136 017
Summa personalkostnader	**-930 736**	**-958 934**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-898 908	-898 907
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-1 876 831
Avskrivning Markinventarier	-151 942	-151 942
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 876 837	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-121 566	-121 566
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-3 049 252**	**-3 049 246**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Riksbyggens andelsutdelning 2020	77 760	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**77 760**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	47 562	17 141
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 151
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34 916	2 656
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**82 478**	**20 948**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 784 025	-1 807 550
Övriga räntekostnader	-250	-243
Övriga finansiella kostnader	-317 345	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 101 620**	**-1 807 793**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 945 395	44 945 395
Standardförbättringar	78 324 959	75 748 240
Markinventarier	1 519 418	1 519 418
	124 789 772	**122 213 053**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter (Solceller)	3 816 320	2 576 719
Markinventarier	0	0
	3 816 320	**2 576 719**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**128 606 092**	**124 789 772**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 889 941	-23 991 034
Standardförbättringar	-32 375 696	-30 498 865
Markinventarier	-759 710	-607 768
	-58 025 347	**-55 097 667**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-898 908	-898 907
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 876 837	-1 876 831
Årets avskrivning markinventarier	-151 942	-151 942
	-2 927 687	**-2 927 680**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-60 953 034**	**-58 025 347**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**67 653 058**	**66 764 425**
Varav		
Byggnader	19 156 546	20 055 454
Standardförbättringar	47 888 746	45 949 263
Markinventarier	607 766	759 708
Taxeringsvärden		
Bostäder	423 000 000	423 000 000
Lokaler	11 998 000	11 998 000
Totalt taxeringsvärde	**434 998 000**	**434 998 000**
varav byggnader	*308 398 000*	*308 398 000*
varav mark	*126 600 000*	*126 600 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	4 209 349	4 136 980
	4 209 349	**4 136 980**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	72 369
	0	**72 369**
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**4 209 349**	**4 209 349**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-3 913 070	-3 791 504
	-3 913 070	**-3 791 504**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	0	**0**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-121 566	-121 566
	-121 566	**-121 566**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 034 636	-3 913 070
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-4 034 636**	**-3 913 070**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**174 713**	**296 279**
Varav		
Maskiner och inventarier	174 713	296 279

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets slut	**18 998 601**	**64 500**
**år 2020/2021 byte av fönster och dörrar inom balkongerna*		

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	810 000	810 000
Summa andra långfristiga fordringar	**810 000**	**810 000**
1620 andelar á 500 kr stycket i Intresseföreningen.		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-13 259	-83 767
Kundfordringar	47 600	12 756
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**34 341**	**-71 011**

Not 16 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	175 954	87
Övriga kortfristiga fordringar	1 752 800	0
Summa övriga fordringar	**1 928 754**	**87**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna hyresintäkter	0	740 494
Upplupna ränteintäkter	42 345	10 434
Förutbetalda försäkringspremier	171 631	149 893
Förutbetalt förvaltningsarvode	469 631	476 762
Förutbetald elavgift	4 824	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	76 461	32 517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	337 314	48 586
Förutbetald tomträttsavgäld	678 456	678 456
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 780 662**	**2 137 142**

Not 18 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	11 905 544	5 300 520
Transaktionskonto	5 758 198	6 561 319
Summa kassa och bank	**17 663 741**	**11 861 840**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	103 937 332	80 661 932
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 235 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 949 600	-1 599 600
Långfristig skuld vid årets slut	**85 752 732**	**79 062 332**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,36%	2021-11-28	16 235 000,00	0,00	0,00	16 235 000,00
SWEDBANK	2,29%	2022-09-23	3 035 608,00	0,00	150 000,00	2 885 608,00
SWEDBANK	2,03%	2023-08-25	4 568 736,00	0,00	100 000,00	4 468 736,00
SWEDBANK	1,96%	2024-02-23	6 453 819,00	0,00	200 000,00	6 253 819,00
SBAB	2,04%	2025-06-26	14 534 800,00	0,00	324 800,00	14 210 000,00
SWEDBANK	1,99%	2025-10-24	9 836 769,00	0,00	200 000,00	9 636 769,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-23	14 697 200,00	0,00	324 800,00	14 372 400,00
SWEDBANK	1,02%	2026-08-25	11 300 000,00	0,00	300 000,00	11 000 000,00
SBAB	1,17%	2030-02-04	0,00	25 000 000,00	125 000,00	24 875 000,00
Summa			**80 661 932,00**	**25 000 000,00**	**1 724 600,00**	**103 937 332,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 774 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån 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	517 929	1 331 044
Ej reskontraförda leverantörsskulder	49 965	0
Summa leverantörsskulder	**567 894**	**1 331 044**

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Mottagna depositioner	84 500	179 502
Skuld för moms	93 377	143 399
Skuld sociala avgifter och skatter	20 809	33 821
Clearing	34 238	11 759
Summa övriga skulder	**232 924**	**368 481**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	174 404	202 496
Upplupna elkostnader	159 532	152 171
Upplupna värmekostnader	62 101	52 577
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	187 145
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 729 839	2 689 836
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 145 876**	**3 304 225**

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	134 135 900	118 324 300

Not Eventualförpliktelser

	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har påbörjat processen för övergång till K3 regelverket för nästa räkenskapsår 2021-09-01/2022-08-31

Styrelsens underskrifter

Malmö 24 november
Ort och datum

Karl Erik Calling

Ragnar Danielsson

Mikael Svensson

Elvis Hajdarevic

Sehada Pupovic

Catalina Reinoso Caceres

Emma Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/12-2021

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor

Carlos Gonzalez
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Malmöhus 24, org.nr 746001-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus 24 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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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. De 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 att utföra 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 RBRF Malmöhus 24 för räkenskapsåret.2020-09-01-2021-08-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 vårt 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 förvaltningen.

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.

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.

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.

Malmö 16/12 2021

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld .
Auktoriserad revisor

Carlos Gonzalez .
Förtroendevald revisor

RBF Malmöhus 24

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 24 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

Riksbyggen
Rum för hela livet