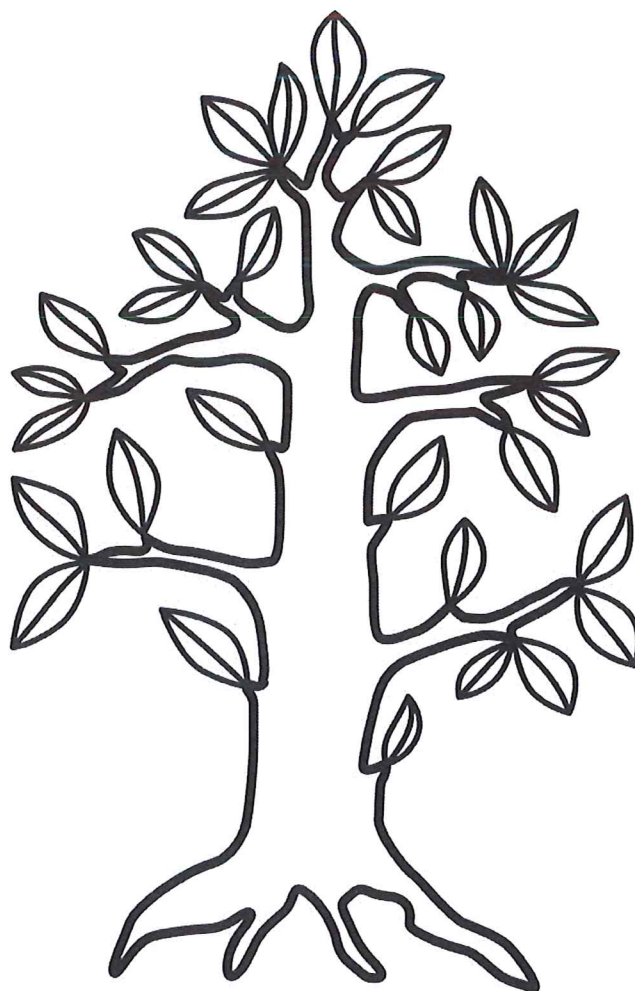

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

RBF Malmöhus 18
Org nr: 746000-8233



DAGORDNING VID ORDINARIE

ÅRSSTÄMMA



- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 18 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01
till 2017-08-31

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.

Reparationskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade vattenskador, räntekostnaderna har dock minskat med cirka 80 tkr jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 428 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 465 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ingenjören 1 & Ingenjören 2 i Malmö kommun, i fastigheterna finns 252 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Ingenjörsgatan 4-26 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019-12-31 med en årlig avgäld på 967 544 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
22	42	101	55	32	0	252
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:6		Antal garage:89		Antal P-platser:180

Total tomtarea: 18 742 m²
Total bostadsarea: 21 545 m²
Total lokalarea: 35 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & 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 underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 726 tkr och planerat underhåll för 1 346 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2017 och visar på ett underhållsbehov på 4 211 tkr per år för all framtid, avsättning för verksamhetsåret har skett med denna summa.

Vid utgången av verksamhetsåret har föreningens underhållsfond ett beräknat fondsaldo på 13 193 tkr, som ska användas för att täcka kommande års underhållskostnader.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Sopsug	2005	
Hissar	2007	
Bredbandsinstallation	2010	
Individuell elmätning	2011	
Sopanläggning	2013	
Porttelefoner	2015	
Värmecentral och ny styrutrustning	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor (Tvättmaskiner)	654
Underhållspolning av avloppstammar	46
Tak (höghus)	390
Markytor, utemiljö	257

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ewe Ottosson	Ordförande		2018
Britt Lindqvist	Vice ordförande		2017
Ann-Louise Kristensson	Sekreterare		2017
Hans-Erik Olsson	Ledamot		2018
Kjell Lindgren	Ledamot		2017
Philip Harnek	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Renato Pastuhovic		2018
Cristina Guzman-Grimstrup		2017
Mahboubeh Moradi		2017
Andreas Johansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Maj-Britt Weber	Lekmannarevisor	
Tommy Cronholm	Lekmannarevisor	

Revisorssuppleanter	
Barbro Jalmtorp	
Mats Olsson	

Valberedning	Kommentar
Gun Kindgren	Sammanställande
Ingmar Brunfors	
Tommy Nilsson	

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

4

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 328 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 340 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 1,9 %.

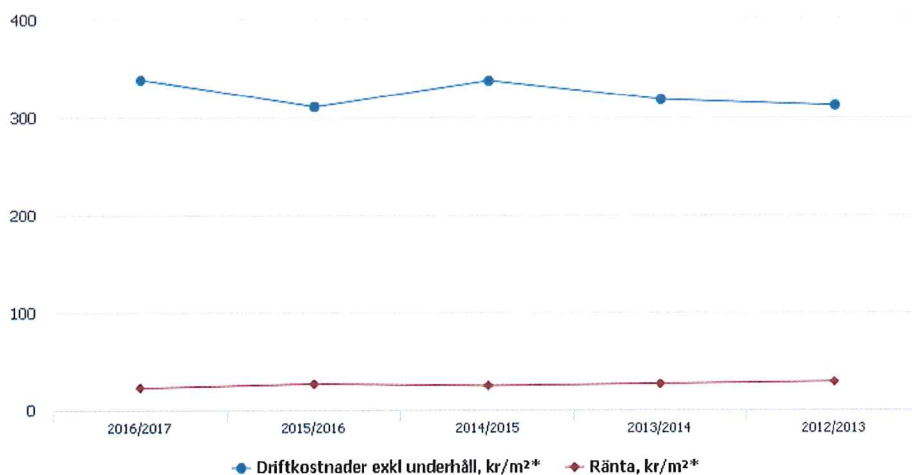
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 463 kr/m²/år.

Följande miljöåtgärder är genomförda i föreningen:

- 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.

Flerårsöversikt



0

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	13 348	13 221	13 225	10 112	9 891
Resultat efter finansiella poster*	1 037	-99	-3 832	1 879	1 292
Årets resultat	1 037	-99	-3 832	1 879	1 292
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	-1 746	-2 362	-4 416	1 271	658
Balansomslutning	36 563	36 819	40 245	37 396	36 898
Soliditet % *	40	37	34	47	43
Likviditet %	741	718	397	564	419
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	463	458	457	444	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² *	338	311	337	318	312
Ränta, kr/m ² *	22	26	24	26	28
Underhållsfond, kr/m ²	611	479	427	615	555
Lån, kr/m ²	937	1 000	1 069	840	881
Skuldkvot %	1	2	2	1	1

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	10 328 461	1 742 512	-99 465
Disposition enl. årsstämmobeslut			-99 465	99 465
Reservering underhållsfond		4 210 989	-4 210 989	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 346 422	1 346 422	
Årets resultat				1 036 954
Vid årets slut	1 679 910	13 193 028	-1 221 520	1 036 954

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	1 643 047
Årets resultat	1 036 954
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 210 989
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 346 422
Summa	-184 566

Att balansera i ny räkning -184 566

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

9

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 348 171	13 221 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>1 166 102</u>	<u>934 697</u>
Summa rörelseintäkter		14 514 272	14 156 186
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 625 199	-9 313 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 781 509	-2 573 184
Personalkostnader	Not 6	-236 716	-463 935
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-1 428 381</u>	<u>-1 449 903</u>
Summa rörelsekostnader		-13 071 805	-13 800 146
RÖRELSERESULTAT		1 442 468	356 041
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	36 616	36 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 271	66 271
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	<u>-476 401</u>	<u>-558 393</u>
Summa finansiella poster		-405 514	-455 506
Resultat efter finansiella poster		1 036 954	-99 465
Resultat före skatt		1 036 954	-99 465
Årets resultat		1 036 954	-99 465

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	22 170 039	23 260 899
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	<u>1 472 957</u>	<u>1 810 478</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		23 642 996	25 071 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	<u>398 000</u>	<u>398 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		24 040 996	25 469 377
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	12 210	627
Övriga fordringar	Not 15	3 547	4 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>727 180</u>	<u>779 227</u>
Summa kortfristiga fordringar		742 937	784 576
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	<u>11 779 098</u>	<u>10 565 372</u>
Summa kassa och bank		11 779 098	10 565 372
Summa omsättningstillgångar		12 522 035	11 349 948
SUMMA TILLGÅNGAR		36 563 031	36 819 325

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 679 910	1 679 910
Fond för yttre underhåll		<u>13 193 029</u>	<u>10 328 461</u>
Summa bundet eget kapital		14 872 939	12 008 371
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 221 520	1 742 512
Årets resultat		<u>1 036 954</u>	<u>-99 465</u>
Summa fritt eget kapital		-184 566	1 643 047
Summa eget kapital		14 688 373	13 651 418
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>20 183 971</u>	<u>21 586 351</u>
Summa långfristiga skulder		20 183 971	21 586 351
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		257 563	136 242
Skatteskulder		4 306	0
Övriga skulder	Not 19	63 142	132 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>1 365 677</u>	<u>1 312 495</u>
Summa kortfristiga skulder		1 690 687	1 581 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 563 031	36 819 325

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2065
Hissar	Linjär	40	2046
Standardförbättringar	Linjär	20	2029
Fasadrenovering	Linjär	40	2029
Inglasning balkonger	Linjär	35	2029
Sopsugsanläggning	Linjär	20	2029
Individuell el, IP-telefoni	Linjär	10	2020
Porttelefon	Linjär	10	2024
Inventarier	Linjär	5	2016

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 976 405	9 866 148
Hyrer, lokaler	79 253	67 351
Hyrer, garage	339 013	328 779
Hyrer, p-platser	186 029	184 430
Hyrer, övriga	10 550	13 900
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	-15 966	-21 065
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 061	-32 017
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-1 798	-910
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 483	-11 775
Bränsleavgifter, bostäder	2 306 904	2 309 092
Elavgifter	502 324	517 558
Summa nettoomsättning	13 348 171	13 221 490

P

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Kabel-tv och It-avgifter	375 526	298 188
Övriga avgifter, boende	2 420	0
Balkonginglasning	563 413	566 093
Övriga ersättningar (andrahands, pant & överlåtelse-avgifter)	53 914	36 300
Fakturerade kostnader, Inkasso	3 600	3 780
Övriga sidointäkter, försäljning taggar/nycklar	4 170	500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	17
Övriga rörelseintäkter	72 832	2 548
Försäkringsersättningar	90 208	27 271
Summa övriga rörelseintäkter	1 166 102	934 697

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-1 346 422	-2 607 351
Reparationer	-736 564	-537 678
Självrisk	-44 500	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-350 740	-338 896
Tomträttsavgäld	-967 544	-967 544
Arrendeavgifter	-5 350	-5 350
Försäkringspremier	-193 061	-175 441
Kabel- och digital-TV	-190 068	-137 910
Återbäring från Riksbyggen	29 300	32 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 140	-2 688
Serviceavtal	-81 356	0
Obligatoriska besiktningar	-53 117	-99 212
Hisskostnader (serviceavtal o besiktningar)	-47 534	-112 807
Snö- och halkbekämpning	-14 288	-10 139
Statuskontroll	-6 194	-1 492
Förbrukningsinventarier och material	-94 121	-81 526
Fordons- och maskinkostnader	-23 928	-28 130
Vatten	-569 383	-559 842
Fastighetsel	-988 904	-1 011 516
Uppvärmning	-2 255 081	-2 210 089
Sophantering och återvinning	-305 727	-301 836
Extra fastighets- och trädgårdsskötsel	-378 479	-155 676
Summa driftkostnader	-8 625 199	-9 313 123

2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Förvaltningsarvode	-2 037 303	-1 938 002
Lokalkostnader	-35	0
Resekostnader	-3 156	-433
IT-kostnader	-331 501	-321 468
Arvode, yrkesrevisorer	-13 856	-16 388
Övriga förvaltningskostnader	-29 925	-67 084
Kreditupplysningar	-3 600	-5 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 336	0
Representation/50-årsfest	-66 982	0
Kontorsmateriel	-20 439	-32 414
Telefon och porto	-52 415	-84 881
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-10 584	-10 584
Konsultarvoden	-89 351	0
Bankkostnader	-550	-1 045
Advokat och rättegångskostnader	-106 644	-27 156
Övriga externa kostnader	-827	-68 699
Summa övriga externa kostnader	-2 781 509	-2 573 184

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Styrelsearvoden	-190 118	-139 291
Arvode föreningsvald revisor	-3 000	-3 000
Övriga arvoden och kostnadsersättningar till förtroendevalda	-1 580	-253 750
Utbildning	-2 100	-9 100
Summa personalkostnader	-196 798	-405 141
Sociala kostnader	-39 918	-58 794
	-39 918	-58 794

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-152 460	-152 460
Avskrivningar Standardförbättringar	-788 200	-788 200
Avskrivning Installationer, maskiner och inventarier	-487 721	-509 243
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 428 381	-1 449 903

4

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	36 616	36 616
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	36 616	36 616

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB-konto	34 126	65 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	85	665
Övriga ränteintäkter	60	66
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 271	66 271

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-474 229	-558 393
Övriga räntekostnader	-2 172	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-476 401	-558 393

7

Not 11 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 584 151	17 584 151
Standardförbättringar	28 833 089	28 833 089
Hissinvestering	7 510 000	7 510 000
Summa anskaffningsvärden	53 927 240	53 927 240

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 958 388	-9 805 928
Standardförbättringar	-19 356 153	-18 567 953
Hissinvestering	-1 351 800	-1 201 600
Summa	-30 666 341	-29 575 481
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-152 460	-152 460
Årets avskrivning standardförbättringar	-788 200	-788 200
Årets avskrivning hissinvestering	-150 200	-150 200
Summa	-1 090 860	-1 090 860
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 757 201	-30 666 341

Restvärde enligt plan vid årets slut	22 170 039	23 260 899
Varav		
Byggnader	7 473 303	7 625 763
Standardförbättringar o Hissinvestering	14 696 736	15 635 136
Taxeringsvärden		
Byggnader	123 936 000	123 936 000
Mark	47 000 000	47 000 000
Totalt taxeringsvärde	170 936 000	170 936 000

7

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 065 370	2 065 370
Installationer	2 569 602	2 569 602
Summa anskaffningsvärden	4 634 972	4 634 972

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 1 859 210	-1 754 428
Installationer	-965 284	-711 023
Summa	- 2 824 494	-2 465 451

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-83 260	-104 782
Installationer	-254 261	-254 261
Summa	-337 521	-359 043

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-1 942 470	-1 859 210
Installationer	-1 219 545	-965 284
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 162 015	-2 824 494

Restvärde enligt plan vid årets slut 1 472 957 1 810 478

Varav

Maskiner och inventarier	122 900	206 160
Installationer	1 350 057	1 604 318

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar, värdepapper	398 000	398 000
Summa andra långfristiga fordringar	398 000	398 000

796 Garantikapitalbevis á 500 kr Intresseföreningen Södra & Mellersta Skåne.

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Kund, avgifts- och hyresfordringar	12 210	627
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 210	627

Not 15 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	0	1 235
Skattekonto	3 547	3 487
Summa övriga fordringar	3 547	4 722

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna hyresintäkter	72 000	153 383
Upplupna ränteintäkter	21 611	24 532
Förutbetalda försäkringspremier	66 817	59 426
Förutbetalt förvaltningsarvode	173 381	162 562
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 827	9 392
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 938	25 970
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 308	19 664
Förutbetald tomträttsavgäld	324 298	324 298
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	727 180	779 227

Not 17 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	2 527	3 172
Bankmedel (Sparkonto SBAB)	8 135 593	6 590 695
Transaktionskonto	3 640 978	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 971 504
Summa kassa och bank	11 779 098	10 565 372

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	20 183 971	21 586 351
Långfristig skuld vid årets slut	20 183 971	21 586 351

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	3,05%	2018-01-12	9 987 580,00	0,00	539 880,00	9 447 700,00
SBAB	1,35%	2020-06-12	5 250 000,00	0,00	600 000,00	4 650 000,00
SWEDBANK	1,43%	2021-10-25	6 436 271,00	0,00	350 000,00	6 086 271,00
Summa			21 673 851,00	0,00	1 489 880,00	20 183 971,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 489 880 kr varför den delen av skulden *kan* betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 489 880 kr årligen.

9

Not 19 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Skuld för moms	2 447	1 647
Avräkning hyror och avgifter	3 059	2 640
Clearing, oidentifierade inbetalningar	57 635	0
Avräkning lån	0	128 531
Summa övriga skulder	63 142	132 818

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	45 061	25 385
Upplupna elkostnader	73 710	74 566
Upplupna värmekostnader	23 335	24 865
Upplupna kostnader för renhållning	25 596	24 617
Upplupna revisionsarvoden	14 606	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 856	24 695
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 151 512	1 123 368
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 365 677	1 312 495

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	40 900 375	40 900 375
----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------



Styrelsens underskrifter

Malmö 2017-10-25

Ort och datum

Ewe Ottosson

Ewe Ottosson

Britt Lindqvist

Britt Lindqvist

Ann-Louise Kristensson

Ann-Louise Kristensson

Hans-Erik Olsson

Hans-Erik Olsson

Kjell Lindgren

Kjell Lindgren

Philip Harnek

Philip Harnek

Vår revisionsberättelse har lämnats *3/11 2017*

Ernst & Young AB

Thomas Swenson

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Maj-Britt Weber

Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor

Tommy Cronholm

Tommy Cronholm
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Malmöhus 18, 746000-8233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Malmöhus 18 för år 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 mig 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda 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 Riksbyggen Malmöhus 18 för år 2016-09-01 – 2017-08-31 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 3/11 2017

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor

Tommy Cronholm
Förtroendevald revisor

RBF Malmöhus 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 18 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

