

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Malmöhus nr 7
Org nr: 746000-8126



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24. Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 173%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 588 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hästhoven 8 i Malmö kommun. På fastigheterna finns byggnader med 187 lägenheter samt 28 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Jägersrogatan 8-18, Botildenborgsvägen 9-13 samt Poppelgatan 28 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen 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. 2025-01-01 med en årlig avgäld på 484 792 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
33	124	28	2	187

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
28	8	14

Total tomtarea	10 132 m ²
Total bostadsarea	10 431 m ²
Total lokalarea	1 381 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 381 m²

Årets taxeringsvärde	109 541 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 933 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,39 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 och planerat underhåll för 119. 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdateras en gång om året och uppdaterades senast i oktober 2019.

78

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Bostäder	51 124
Lokaler	7 000
Gemensamma utrymmen	61 032

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Björkman	Ordförande	2020
Alexandra Loonin	Sekreterare	2021
Ramadan Jasari	Vice ordförande	2020
Legjendar Ukshini	Ledamot	2021
Louise Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Hovberg	Suppleant	2020
Carina Nilsson	Suppleant	2020
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5%.

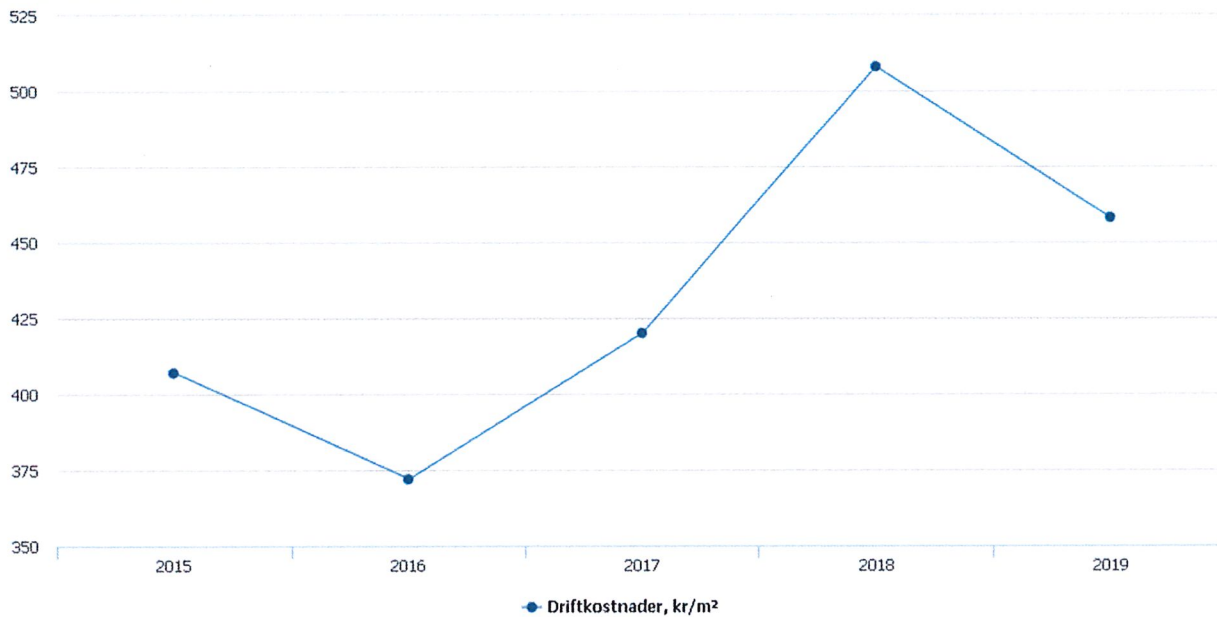
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgifterna höjs med 2% from 1 januari 2020.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

18

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 166	8 802	8 216	7 923	7 515
Resultat efter finansiella poster	524	-38	464	1 787	936
Årets resultat	524	-38	464	1 787	936
Resultat exklusive avskrivningar	2 113	1 204	2 106	2 151	1 300
Balansomslutning	68 113	68 466	76 081	56 234	13 810
Soliditet %	13	12	11	14	44
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	655	619	596	568	531
Bränsletillägg, kr/m²	128	128	128	128	128
Driftkostnader, kr/m²	458	508	420	372	407
Lån, kr/m²	5 527	5 616	5 706	3 689	519

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.

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.

JS

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	245 303	5 000	0	8 582 252	-502 178	-38 031
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-38 031	38 031
Reservering underhållsfond				2 862 000	-2 862 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-119 157	119 157	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						524 468
Vid årets slut	245 303	5 000	0	11 325 095	-3 283 052	524 468

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-540 208
Årets resultat	524 468
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 862 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 157
Summa	-2 758 584

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 758 584

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

00

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 165 696	8 802 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 587	69 620
Summa rörelseintäkter		9 341 283	8 871 694
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 772 552	-5 300 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-678 899	-606 861
Personalkostnader	Not 6	-872 552	-852 689
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 588 238	-1 242 030
Summa rörelsekostnader		-7 912 242	-8 002 337
Rörelseresultat		1 429 041	869 357
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 928	26 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 133	1 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-932 635	-935 611
Summa finansiella poster		-904 574	-907 387
Resultat efter finansiella poster		524 468	-38 031
Årets resultat		524 468	-38 031



Balansräkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	63 227 550	64 789 671
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 227 550	64 789 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	280 500	280 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		280 500	280 500
Summa anläggningstillgångar		63 638 231	65 226 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-21 013	59 034
Övriga fordringar	Not 15	668 394	531 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	469 554	652 748
Summa kortfristiga fordringar		1 116 935	1 243 105
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 358 110	1 996 368
Summa kassa och bank		3 358 110	1 996 368
Summa omsättningstillgångar		4 475 045	3 239 473
Summa tillgångar		68 113 276	68 465 942

ff

Balansräkning

Belopp i kr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	250 303	250 303	
Fond för yttre underhåll	11 325 095	8 582 252	
Summa bundet eget kapital	11 575 398	8 832 555	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 283 052	-502 178	
Årets resultat	524 468	-38 031	
Summa fritt eget kapital	-2 758 584	-540 208	
Summa eget kapital	8 816 814	8 292 346	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	56 715 192	57 651 630
Summa långfristiga skulder		56 715 192	57 651 630
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	936 438	936 348
Leverantörsskulder	Not 19	173 366	385 719
Övriga skulder	Not 20	170 436	171 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 301 030	1 028 325
Summa kortfristiga skulder		2 581 270	2 521 966
Summa eget kapital och skulder		68 113 276	68 465 942

12

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	524 468	-38 031
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 588 238	1 242 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 112 706	1 203 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	126 170	-188 464
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	59 214	-6 640 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 298 090	-5 624 845
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-936 348	-936 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-936 348	-936 348
Årets kassaflöde	1 361 742	-6 561 193
Likvidamedel vid årets början	1 996 368	8 557 561
Likvidamedel vid årets slut	3 358 110	1 996 368

178

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. 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.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 828 426	6 452 133
Hyror, bostäder	17 600	19 642
Hyror, lokaler	677 170	665 412
Hyror, garage	16 656	16 848
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-36 528	-36 528
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-474
Bränsleavgifter, bostäder	1 330 113	1 337 131
Vattenavgifter	9 456	9 456
Elavgifter	322 803	338 454
Summa nettoomsättning	9 165 696	8 802 074

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Balkonginglasning	21 000	21 000
Övriga ersättningar	39 029	35 991
Fakturerade kostnader	8 659	6 710
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	11
Övriga rörelseintäkter	106 896	5 908
Summa övriga rörelseintäkter	175 587	69 620



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-119 157	-379 412
Reparationer	-91 907	-369 645
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-302 909	-267 530
Tomträttsavgäld	-484 792	-484 792
Försäkringspremier	-126 796	-110 490
Kabel- och digital-TV	-526 173	-519 336
Återbäring från Riksbyggen	5 300	5 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-404	-14 687
Serviceavtal	-33 554	-8 947
Obligatoriska besiktningar	-44 889	0
Bevakningskostnader	-14 241	-20 280
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 650
Snö- och halkbekämpning	0	-17 943
Förbrukningsinventarier	-32 811	-51 630
Fordons- och maskinkostnader	-16 257	-9 977
Vatten	-430 929	-423 015
Fastighetsel	-669 853	-614 337
Uppvärmning	-1 216 386	-1 552 262
Sophantering och återvinning	-429 982	-171 196
Förvaltningsarvode drift	-236 813	-288 751
Summa driftkostnader	-4 772 552	-5 300 757

IT

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-530 619	-492 000
IT-kostnader	-7 550	-12 828
Arvode, yrkesrevisorer	-173	-465
Övriga förvaltningskostnader	-7 592	-2 398
Kreditupplysningar	-11 620	-10 773
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 476	-30 629
Representation	-3 480	-8 908
Kontorsmateriel	-5 460	-16 621
Telefon och porto	-9 159	-27 292
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-55 729	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 854	-7 854
Bankkostnader	-2 186	-2 416
Övriga externa kostnader	0	5 322
Summa övriga externa kostnader	-678 899	-606 861

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-403 580	-424 651
Uttagsskatt	-133 957	-114 737
Styrelsearvoden	-88 429	-66 033
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 940	-24 967
Pensionskostnader	-19 660	-20 017
Övriga personalkostnader	-17 581	-16 487
Sociala kostnader	-172 405	-185 797
Summa personalkostnader	-872 552	-852 689

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 562 121	-1 210 318
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 117	-31 712
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 588 238	-1 242 030

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 928	26 928
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 928	26 928

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 133	1 296
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 133	1 296

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-932 635	-935 539
Övriga räntekostnader	0	-60
Övriga finansiella kostnader	0	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-932 635	-935 611



Not 11 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 541 160	82 541 160
	82 541 160	82 541 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 541 160	82 541 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 17 751 489	- 16 541 171
	- 17 751 489	- 16 541 171
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	- 1 562 121	- 1 210 318
	- 1 562 121	- 1 210 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 19 313 610	- 17 751 489
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 227 550	64 789 671
Varav		
Byggnader	63 227 550	64 789 671
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 000 000	77 400 000
Lokaler	4 541 000	3 533 000
Totalt taxeringsvärde	109 541 000	80 933 000



Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	608 382	608 382
	608 382	608 382
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	608 382	608 382

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-452 084	-420 372
	- 452 084	-420 372

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-26 117	-31 712
--------------------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 478 201	- 452 084
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

130 181	156 298
----------------	----------------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	280 500	280 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-21 013	59 034
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-21 013	59 034

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	141 485	172 450
Skattekonto	526 909	358 873
Summa övriga fordringar	668 394	531 323

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 966	126 796
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	177 655
Förutbetald kabel-tv-avgift	97 192	104 941
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	960
Förutbetald tomträtsavgäld	242 396	242 396
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	469 554	652 748

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	13 696	14 330
Transaktionskonto	3 344 414	1 982 038
Summa kassa och bank	3 358 110	1 996 368

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	57 651 630	58 587 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-936 438	-936 348
Långfristig skuld vid årets slut	56 715 192	57 651 630

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2019-10-28	14 917 500,00	0,00	50 000,00	14 867 500,00
SWEDBANK	1,36%	2021-03-25	13 670 478,00	0,00	886 348,00	12 784 130,00
SWEDBANK	1,82%	2023-11-24	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			58 587 978,00	0,00	936 348,00	57 651 630,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	173 366	385 719
Summa leverantörsskulder	173 366	385 719

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 647	1 647
Skuld för moms	129 821	140 423
Skuld sociala avgifter och skatter	35 051	17 506
Avräkning hyror och avgifter	0	11 880
Clearing	3 916	117
Summa övriga skulder	170 436	171 574

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	88 716	91 553
Upplupna sociala avgifter	65 981	65 981
Upplupna räntekostnader	79 617	73 268
Upplupna elkostnader	65 336	59 315
Upplupna värmekostnader	222 861	208 537
Upplupna kostnader för renhållning	1 042	0
Upplupna revisionsarvoden	0	11 877
Upplupna styrelsearvoden	59 705	59 705
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	717 772	458 088
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 301 030	1 028 325

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	59 980 000	59 980 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

2020-06-01

Ort och datum



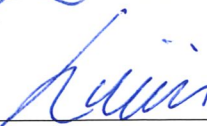
Eva Björkman



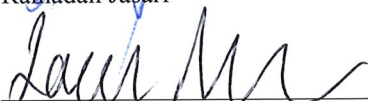
Alexandra Loonin



Ramadan Jasari



Legjendar Ukshini



Louise Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-04



Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Malmöhus 07 746000-8126

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmöhus 07 för 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende sättvisande bild av föreningen finansiella ställning den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna se beskrivs i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för att den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa behov beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 redovisningssed 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 den del av revisionen 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 högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnande, 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 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 revisionsberättelsen, 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.

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 Bostadsrättsföreningen Malmöhus 07 för år 2019 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 redovisningssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorernas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god redovisningssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslaget 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.

Revisorernas 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 utförts enligt god redovisningssed 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 redovisningssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revision av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella 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, viktiga 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

2020-06-04

Ernst & Young AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

