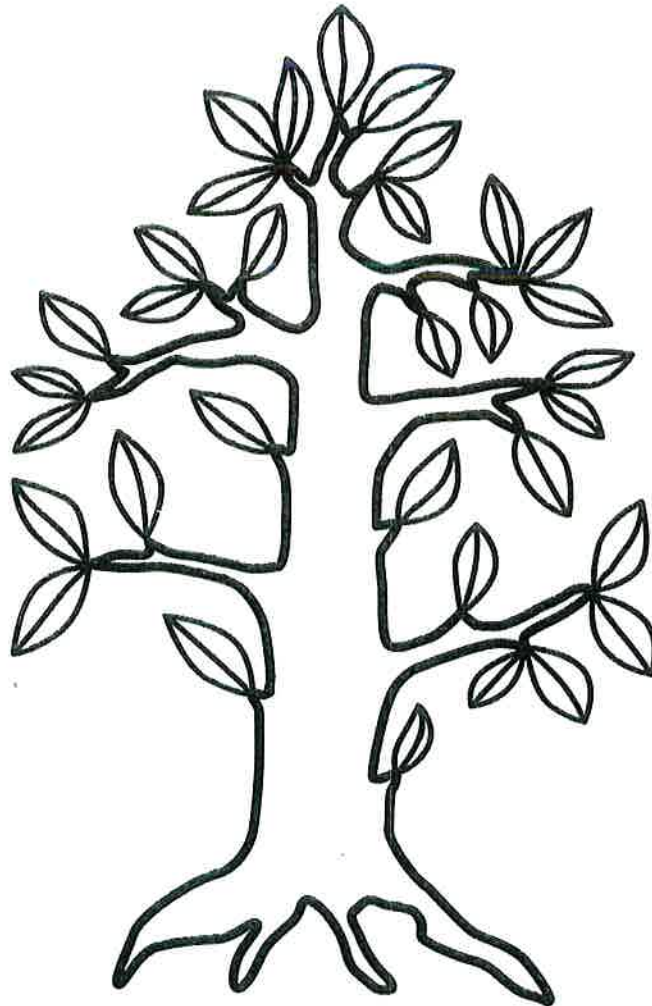

Årsredovisning

2016-09-01 - 2017-08-31

RBF Malmöhus 17
Org nr: 746000-8316



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 17 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.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är i linje med tidigare års resultat om än något bättre. Drifkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående, av dessa så har reparations och renhållningskostnaderna sjunkit medan underhållskostnaderna har ökat. Räntekostnaderna har fortsatt att minska, p.g.a. omsatta lån under innevarande och föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 137 % till 294 %
I resultatet ingår avskrivningar med 1 423 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 375 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken som fastigheterna står på ägs av föreningen. Marken som p-platserna står på arrenderas från kommunen till en kostnad om cirka 264 tkr per år.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	92	170	34	16	0	312

Antal hyresrätter:0	MC-platser:3	Antal garage:87	Antal P-platser:222
---------------------	--------------	-----------------	---------------------

Total tomtarea:	26 019 m ²
Total bostadsarea:	23 460 m ²
Varav hyresrätter:	0 m ²
Total lokalarea (garage):	2 065 m ²

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 underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 189 tkr och planerat underhåll för 1 663 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2017 och visar på ett underhållsbehov på 5 267 tkr per år i så kallad evig kostnad. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 267 tkr.

Vid utgången av verksamhetsåret har föreningens underhållsfond ett beräknat fondsaldo på 8 954 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
Balkonger	2000	
Fönster	2006	
Tvättstugor	2013	
Värmesystem, nya undercentraler & injustering med EB-metoden	2015	
Nybyggt Miljöhus, Renovering Styrelserum/Vaktmästeri	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler, (totalrenovering av f.d. MIF-lokalen)	950
Tvättstugor, (tvättutrustning)	112
Installationer	46
Markytor, (lekplatser)	367
Garage och p-platser, (brandlarm garage)	189

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Vatten och Avloppstammar	2017-2018	

2

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

Styrelse			
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell-Åke Palm	Ordförande		2018
Leif Nilsson	Vice ordförande		2017
Rudolf Kunstek	Sekreterare		2018
Anette Jensen	Vice sekreterare		2017
Patrick Hänsel	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter		Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vivica Löfstedt			2018
Per Lindsjö			2017
Andreas Johansson		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer		Uppdrag	
Mats Gleerup		Föreningsrevisor	
Susanne Persson		Föreningsrevisor	
KPMG AB		Auktoriserad revisor	
Valberedning			
Marcus Odelstig			
Mats Gleerup			

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 417.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53.

Årets avgående medlemmar uppgår till 51.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 419.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

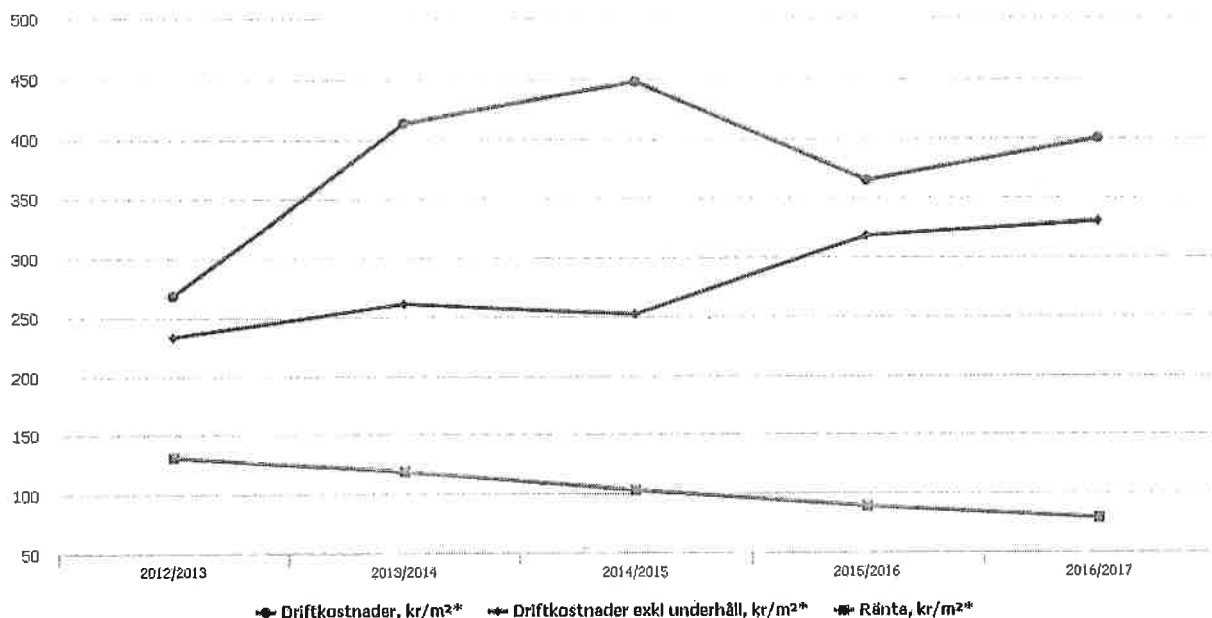
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 579 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



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	17 404	17 212	17 047	16 825	16 840
Resultat efter finansiella poster*	952	530	-1 693	-1 129	2 030
Årets resultat	952	530	-1 693	-1 129	2 030
Resultat före avskrivningar	2 375	2 007	-458	281	3 431
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	-2 893	-3 200	-2 542	-1 208	1 944
Balansomslutning	81 017	82 496	78 211	84 210	83 500
Soliditet %*	10	9	8	10	11
Likviditet %	294	137	160	173	645
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	579	568	560	560	560
Bränsletillägg, kr/m²	110	110	110	110	109
Driftkostnader, kr/m²*	400	365	448	413	268
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	331	319	252	261	233
Ränta, kr/m²*	79	89	103	119	131
Underhållsfond, kr/m²	351	210	51	166	260
Lån, kr/m²	2 779	2 852	2 724	2 788	2 852
Skuldkvot %	4	4	4	4	4

Upplysningar enligt regelverket BFNAR 2016:10

Nyckeltal som är markerade med en **asterisk*** är **obligatoriska upplysningar** enligt regelverket BFNAR 2016:10 och finns definierade nedan. Nyckeltal som är markerade med # är nödvändiga för att diagrammet i flerårsöversikten ska visas korrekt. Övriga nyckeltal är frivilliga att använda."

Nettoomsättning: intäkter från sålda varor och utförda tjänster som ingår i företagets normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter, mervärdesskatt och annan skatt som är direkt knuten till omsättningen.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	977 862	5 350 173	202 595	529 597
Disposition enl. årsstämmobeslut			529 597	-529 597
Reservering underhållsfond		5 267 500	-5 267 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 663 254	1 663 254	
Årets resultat				952 007
Vid årets slut	977 862	8 954 419	-2 872 054	952 007

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	732 191
Årets resultat	952 007
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 267 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 663 254
Summa	<u>-1 920 047</u>

Att balansera i ny räkning

-1 920 048

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

R

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 403 697	17 212 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 217	253 081
Summa rörelseintäkter		17 460 914	17 465 187
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 642 689	-9 307 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 327 921	-3 635 311
Personalkostnader	Not 6	-251 409	-263 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 422 854	-1 477 769
Summa rörelsekostnader		-14 644 873	-14 683 778
RÖRELSERESULTAT		2 816 041	2 781 409
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	28 704	28 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 266	2 464
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 904 004	-2 282 980
Summa finansiella poster		-1 864 033	-2 251 812
Resultat efter finansiella poster		952 007	529 597
Årets resultat		952 007	529 597

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 010 493	75 276 017
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	449 657	586 514
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	148 794	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 608 944	75 862 531
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	312 000	312 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 000	312 000
Summa anläggningstillgångar		74 920 944	76 174 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9 588	5 945
Övriga fordringar	Not 16	54 226	42 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	570 991	651 315
Summa kortfristiga fordringar		634 805	699 620
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 461 222	5 622 106
Summa kassa och bank		5 461 222	5 622 106
Summa omsättningstillgångar		6 096 027	6 321 726
SUMMA TILLGÅNGAR		81 016 972	82 496 257

Balansräkning

Belopp i kr	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	977 862	977 862
Fond för yttre underhåll	8 954 418	5 350 173
Summa bundet eget kapital	9 932 280	6 328 035
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 872 055	202 595
Årets resultat	952 007	529 597
Summa fritt eget kapital	-1 920 047	732 191
Summa eget kapital	8 012 233	7 060 226
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	
Summa långfristiga skulder	70 930 348	72 807 128
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	222 032	601 617
Skatteskulder	19 604	0
Övriga skulder	Not 20	187 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 839 845
Summa kortfristiga skulder	2 074 391	4 628 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	81 016 972	82 496 257

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	90
Byggnader (miljöhus/verkstad)	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Balkonger	Linjär	28
Individuell elmätning	Linjär	10
Installation Digital-TV	Linjär	5
Installation Bredband & IP-telefoni	Linjär	5 (Avskriven)
Maskiner & Inventarier	Linjär	5 (Avskriven)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 582 657	13 321 745
Hyror, lokaler	35 286	34 572
Hyror, garage	314 713	316 920
Hyror, p-platser	321 754	345 969
Hyror, antennplats	43 595	43 086
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 779	-14 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 239	-958
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 387	-15 890
Bränsleavgifter, bostäder	2 572 084	2 572 922
Elavgifter	572 013	608 339
Summa nettoomsättning	17 403 697	17 212 106

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Övriga ersättningar	32 428	21 071
Inkassointäkter	1 440	1 080
Övriga sidointäkter, (parkeringsavgifter)	21 755	56 115
Öresutjämnings- & korrigeringar	25	9
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	152 500
Övriga rörelseintäkter	1 569	22 306
Summa övriga rörelseintäkter	57 217	253 081

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-1 663 254	-1 169 323
Reparationer	-1 191 054	-1 583 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-420 950	-406 286
Arrendeavgifter	-263 647	-567 450
Försäkringspremier	-193 247	-175 610
Kabel-TV & Bredband	-672 921	-243 466
Återbäring från Riksbyggen	42 900	49 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 516	-26 741
Serviceavtal	-90 223	0
Obligatoriska besiktningar	-128 505	-151 580
Bevakningskostnader	-24 466	-30 060
Snö- och halkbekämpning	-15 688	-31 790
Statuskontroll	-11 768	-113 513
Ersättningar till hyresgäster	-17 000	0
Förbrukningsinventarier	-103 295	-103 626
Fordons- och maskinkostnader	-17 521	-7 843
Vatten	-646 698	-675 094
Fastighetsel	-1 262 677	-1 218 678
Uppvärmning	-2 488 474	-2 261 991
Sophantering och återvinning	-275 065	-407 361
Förvaltningsarvode drift	-172 619	-183 053
Summa driftkostnader	-9 642 689	-9 307 128

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 013 934	-2 876 694
Resekostnader	-2 453	-130
Annonsering och reklam	-2 550	-11 935
IT-kostnader	-8 310	-378 289
Arvode, yrkesrevisorer	-23 484	-22 088
Övriga förvaltningskostnader	-70 701	-52 780
Kreditupplysningar	-675	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 568	0
Representation	-5 824	-97 714
Kontorsmateriel	-39 521	-28 469
Telefon och porto	-4 423	-4 393
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-13 104	-13 104
Konsultarvoden	-49 027	0
Bankkostnader	-670	-100
Advokat och rättegångskostnader	-20 313	-61 531
Övriga externa kostnader	-71 354	-85 369
Summa övriga externa kostnader	-3 327 921	-3 635 311

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Styrelsearvoden	-166 300	-177 200
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	-12 900	0
Arvode internrevisor	-12 000	-12 000
Arvode valberedning	-7 000	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 749	-1 920
Utbildning	-3 600	-15 000
Sociala kostnader	-47 860	-50 449
Summa personalkostnader	-251 409	-263 569

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-304 031	-304 031
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-878 400	-878 400
Avskrivning Anslutningsavgifter	-83 093	-83 093
Avskrivning Maskiner och inventarier	-157 330	-212 245
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 422 854	-1 477 769

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	28 704	28 704
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	28 704	28 704

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB-konto	10 939	2 153
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	249	67
Övriga ränteintäkter	78	244
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 266	2 464

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 902 196	-2 282 799
Övriga räntekostnader, dröjsmålsräntor m.m.	-1 808	181
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 904 004	-2 282 980

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	23 093 804	18 293 804
Mark	48 626 425	48 626 425
Tillkommande utgifter	32 790 017	32 790 017
Anslutningsavgifter	1 736 675	1 736 675
	<u>106 246 921</u>	<u>101 446 921</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	4 800 000
	<u>0</u>	<u>4 800 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>106 246 921</u>	<u>106 246 921</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 836 577	-12 532 546
Anslutningsavgifter	-1 487 401	-1 404 308
Tillkommande utgifter	-16 646 925	-15 768 525
	<u>- 30 970 903</u>	<u>- 29 705 379</u>
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-304 031	-304 031
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-83 093	-83 093
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-878 400	-878 400
	<u>- 1 265 524</u>	<u>- 1 265 524</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 32 236 427</u>	<u>- 30 970 903</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>74 010 494</u>	<u>75 276 018</u>
Varav		
Byggnader	9 953 196	10 257 227
Mark	48 626 425	48 626 425
Anslutningsavgifter	166 181	249 274
Tillkommande utgifter	15 264 692	16 143 092

Not 12 Inventarier och maskiner
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 631 637	1 377 257
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	20 473	680 250
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-425 870
Summa anskaffningsvärden	1 652 110	1 631 637

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 045 123	-1 258 748
Utrangering, på gjorda avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	425 870
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-157 330	-212 245
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 202 453	-1 045 123

Restvärde enligt plan vid årets slut
Maskiner och inventarier

449 657 586 514

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-08-31	2016-08-31
Pågående om- och tillbyggnader	-148 794	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	-148 794	0
<i>Kamerasystem i garaget</i>		

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
624 stycken Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	312 000	312 000
Summa andra långfristiga fordringar	312 000	312 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 530	-1 361 400
Kundfordringar	1 058	-2 685
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 588	-1 364 085
Not 16 Övriga fordringar	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	31 546	29 006
Skattekonto	13 432	13 354
Fordringar hos leverantörer, kreditfaktura	9 248	0
Summa övriga fordringar	54 226	42 360
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna hyresintäkter, elkostnader	80 000	173 378
Upplupna ränteintäkter	7 997	0
Förutbetalda försäkringspremier	66 882	59 483
Förutbetalt förvaltningsarvode	218 481	252 559
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 548	29 503
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 185	30 988
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 726	18 104
Förutbetald arrende, p-platser	88 173	87 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	570 991	651 315
Not 18 Kassa och bank	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	0	3 562
Bankmedel, SBAB konto	3 002 942	0
Transaktionskonto	2 458 280	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	5 618 544
Summa kassa och bank	5 461 222	5 622 106

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	70 930 348	72 807 128
Långfristig skuld vid årets slut	70 930 348	72 807 128

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	3,50 %	2018-09-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,28 %	2019-01-17	3 684 805,00	0,00	110 000,00	3 574 805,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2019-01-30	3 171 994,00	0,00	66 780,00	3 105 214,00
SBAB	3,60%	2020-01-13	13 824 000,00	0,00	450 000,00	13 374 000,00
SBAB	1,48%	2021-04-16	4 875 000,00	0,00	500 000,00	4 375 000,00
SBAB	1,65%	2022-01-17	15 049 000,00	0,00	100 000,00	14 949 000,00
SBAB	2,03%	2023-04-17	8 533 329,00	0,00	100 000,00	8 433 329,00
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	3 620 000,00	0,00	450 000,00	3 170 000,00
SBAB	1,88%	2024-03-18	15 049 000,00	0,00	100 000,00	14 949 000,00
Summa			72 807 128,00	0,00	1 876 780,00	70 930 348,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 026 780 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 026 780 kr årligen

Not 20 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Avräkning hyror och avgifter	1 450	1 260
Clearing	13 102	178
Avräkning lån		186 004
Summa övriga skulder	14 552	187 442

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 228	13 164
Upplupna räntekostnader	204 523	273 528
Upplupna elkostnader	94 657	77 151
Upplupna värmekostnader	28 091	21 541
Upplupna kostnader för renhållning	4 529	19 516
Upplupna revisionsarvoden	41 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	43 200	31 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	736	187 196
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 382 239	1 370 030
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 818 203	1 839 845

Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	80 670 800	80 670 800

Eventualförpliktelser


Föreningen har inga eventualförpliktelser

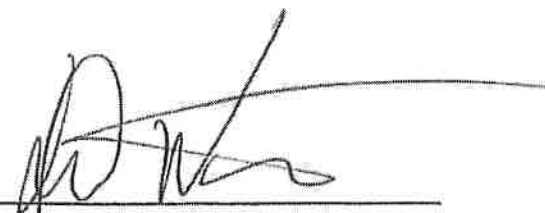
0

0

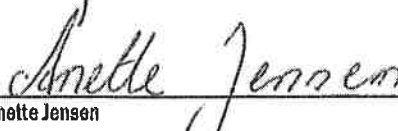
Styrelsens underskrifter

Malmö 2017-11-09
Ort och datum


Kjell-Åke Palm


Lolf Nilsson


Rudolf Kunstek


Anette Jensen

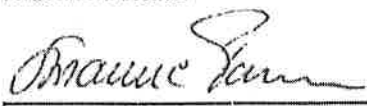

Patrick Hänsel

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{17/11-17}

KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Mats Gleerup
Förtroendevald revisor


Susanne Persson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Malmöhus nr 17 för räkenskapsåret 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 för räkenskapsåret 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 revisionsord 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 revisionsord i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Malmöhus nr 17 för räkenskapsåret 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konrolleringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 överträdelse 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 17/11

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Mats Gleerup
Förtroendevald revisor

Susanne Persson
Förtroendevald revisor

RBF Malmöhus 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Malmöhus 17 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

