

Årsredovisning

för

Brf Ryttmästaren i Helsingborg

743000-2142

Räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

ryttmastaren@live.se

Föreningen förvaltas av


ANDERSSONS
FASTIGHETSFÖRVALTNING

BoNea 
DIN BRF PARTNER

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ryttmästaren i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

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.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1966-10-21 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-19.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningarna Sleipner 7 och 8 och Höder 1, Helsingborgs Kommun. Föreningens gatuaadresser är Ryttmästaregatan 1-13, och fastigheten Höder 1 på Kurlrgatan 1.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Christopher Ekholm	Ordförande	2019/2020
Jan Rasmusson	Vice ordförande	2020/2021
Christel Ekstrand	Sekreterare	2020/2021
Tommy Pettersson	Ledamot	2019/2020
Torres Nasir	Suppleant	2019/2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 (14) protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Christopher Ekholm meddelar styrelsen vid möte 2019-10-29 att han lämnar sin post som ordförande och ledamot i styrelsen med omedelbar verkan, på grund av flytt från Ryttmästaregatan.

Revisor

Auktoriserad revisor - Per Jacobson, KPMG.

Föreningsvald revisor - Håkan Ekberg med revisorssuppleant Peter Lundberg.

Valberedning

Dan Arvidsson - sammankallande
Ianku Calota

Handwritten signatures and initials: "KE", "JP", and "PE".

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Anderssons Fastighetsförvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Sleipner 7 och 8 samt Höder 1 med en tomtareal om 22 444 kvm. Marken Innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1962. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

De tre fastigheterna består av totalt 179 bostadslägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Det finns även 11 bostadsrättslokaler i föreningen. Den totala boytan uppgår till 12 897 kvm. Yta för lokaler bostadsrätt 2 018 kvm, lokaler hyresrätt 785 kvm, garage 1 345 kvm, lokal för egen användning 33 kvm samt förråd totalt 312 kvm.

Bostadsrätterna, fördelning:

14 stycken 1 rum och kök
66 stycken 2 rum och kök
31 stycken 3 rum och kök
60 stycken 4 rum och kök
8 stycken 5 rum och kök
11 stycken lokaler

Övrig yta, fördelning:

7 stycken lokaler hyresrätt
1 stycken lokal för egen användning
35 stycken förråd
88 stycken garageplatser
95 stycken p-platser

Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-02-24. 70 (62) medlemmar var närvarande varav 1 fullmakt och 70 (62) lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Inga.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2034.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Utebelysning på fasader	2018-2019	
Färdigställt utemiljö etapp 2	2018-2019	Även byte av dagvattenledningar och brunnar.
Rörmanchetter	2018	Utbytt på samtliga tak. Garanti ärende.
Stuprör	2018-2019	Hus 1-7.
Hängrännor	2018-2019	Garagen vid hus 1-5.
Miljöhus vid 13d	2018-2019	Markarbete samt ny fälla.
Staket	2018-2019	Staket mot granngårdar.
Avspärning	2018-2019	Avspärning för biltrafik på torget Höder.

lh
TP
AE

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Byte bräder, målning	2019-2020	Garage 1-5, miljöhus 5, cykelhus
Tvättning	2019-2020	Miljöhus och cykelhus
Tvättning av tak	2019-2020	Pergola framför hus 9 och 5
Diverse utebelysning	2019-2020	Vid hus 11-13 och garage hus 5
Förbundit elen	2019	Hus 9 och ner till hus 1 i nya kulvertar
Fasadbelysning	2019-2020	Höder
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	2019-2020	Höder

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 232 (228) st.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare

Under året har det skett 8 (25) st överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningen avviker från K2 när det gäller klassificeringen av lång- och kortfristig skuld då man valt att redovisa lån med förfall inom ett år som långfristiga. Finansieringen ses som av långfristig karaktär då lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man enligt avtal är skyldig att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019-2020 oförändrade.

HK
TP
PE

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	563	563	563	563	563
Nettoomsättning	9 457	9 448	9 438	9 430	9 423
Resultat efter finansiella poster	-379	-888	3 134	3 478	1 614
Totalt eget kapital	28 850	29 229	30 117	26 982	23 504
Balansomslutning	44 119	45 000	49 867	47 109	44 148
Soliditet	65,4%	65,0%	60,4%	57,3%	53,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	32 755	34 039	35 323	36 607	37 891
Taxeringsvärde, byggnader och mark	179 600	120 200	120 200	120 200	103 534
Taxeringsvärde, byggnader	115 000	84 000	84 000	84 000	73 756
Låneskuld	11 737	12 027	18 027	18 499	19 009
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	787	806	1 209	1 240	1 274
Belåningsgrad	7%	10%	15%	15%	18%
Amortering under året	290	6 000	472	510	5 760
Likvida medel	11 140	10 754	14 373	10 313	6 027
Likviditet	297%	272%	673%	491%	288%
Kassaflöde, kr/kvm bo- och lokalyta	280	305	299	315	307
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	90	76	76	112	112

Bostadsrättsyta: 12 897 kvm

Lokalyta, bostadsrätt: 2 018 kvm, hyresrätt: 785 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

H. G.

JP
et

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 070 020	15 233 695	13 812 925	-887 608
Disp. enl. stämmobeslut			-887 608	887 608
Avsättning till underhållsfond		1 409 000	-1 409 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 497 529	3 497 529	
Årets resultat				-378 642
Belopp vid årets utgång	1 070 020	13 145 166	15 013 846	-378 642

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	12 925 318
Avsättning till underhållsfond	-1 409 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	3 497 529
Årets resultat	-378 642
Summa	14 635 205

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	14 635 205
Summa	14 635 205

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AL

TP
AE

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 456 796	9 447 688
Övriga rörelseintäkter	3	425 326	423 103
Summa rörelseintäkter		9 882 122	9 870 791
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-8 513 619	-9 218 247
Övriga externa kostnader	5	-88 730	-18 782
Personalkostnader och arvoden	6	-298 212	-200 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 078	-1 284 078
Summa rörelsekostnader		-10 184 639	-10 722 027
Rörelseresultat		-302 517	-851 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 391	90 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-102 516	-127 224
Summa finansiella poster		-76 125	-36 372
Resultat efter finansiella poster		-378 642	-887 608
Resultat före skatt		-378 642	-887 608
Årets resultat		-378 642	-887 608

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	32 754 942	34 039 020
Summa materiella anläggningstillgångar		32 754 942	34 039 020
Summa anläggningstillgångar		32 754 942	34 039 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		52 106	31 731
Övriga fordringar		315	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	171 486	176 704
Summa kortfristiga fordringar		223 907	208 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	11 140 304	10 752 621
Summa kassa och bank		11 140 304	10 752 621
Summa omsättningstillgångar		11 364 211	10 961 374
SUMMA TILLGÅNGAR		44 119 153	45 000 394

AK
RE VP

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 070 020	1 070 020
Fond för yttre underhåll		13 145 166	15 233 695
Summa bundet eget kapital		14 215 186	16 303 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 013 847	13 812 926
Årets resultat		-378 642	-887 608
Summa fritt eget kapital		14 635 205	12 925 318
Summa eget kapital		28 850 391	29 229 033
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	11 446 996	11 736 996
Summa långfristiga skulder		11 446 996	11 736 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	290 000	290 000
Fond för inre underhåll		320 482	327 206
Leverantörsskulder		2 031 578	2 225 184
Skatteskulder		21 873	32 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 157 833	1 159 545
Summa kortfristiga skulder		3 821 766	4 034 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 119 153	45 000 394

1/2
A TB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Antal år</u>	<u>Slutår</u>
Ursprunglig byggnad	50	2023
Standardförbättringar	50	2035-2055
Inventarier / Installationer	10	2016
Balkonger	35	2035

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, skatteäkt bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Årsavgift, bostäder	6 895 848	6 895 848
Årsavgift lokaler	1 495 851	1 495 851
Hysesintäkter lokaler	672 827	664 919
Hyra, garage	260 970	259 970
Hyra p-platser	131 300	131 100
Summa	9 456 796	9 447 688

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Ombyggnad Balkong	357 000	357 000
Övernattninglägenhet	27 200	24 800
Övriga ersättningar och intäkter	41 126	41 303
Summa	425 326	423 103

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	265 453	251 772
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	3 497 529	4 393 329
El	260 111	193 678
Uppvärmning	1 618 989	1 767 373
Vatten och avlopp	390 564	398 489
Avfallshantering	137 942	145 110
Snörenhållning	22 373	40 569
Sopkärlstvätt	6 613	0
Besiktning och tillsyn	0	22 374
Fastighetsförsäkring	143 772	140 805
KabelTV-Bredband-Internet-Telefoni (ComHem)	483 414	270 883
Fastighetskötsel enligt avtal	1 132 032	1 104 379
Fastighets- och trädgårdsskötsel utöver avtal	33 192	7 759
Systematiskt brandskyddsarbete	956	163
Fastighetsavgift/fastighetskatt	412 483	391 326
Förvaltningskostnader	56 386	8 047
Övriga administrativa kostnader	51 810	82 191
Summa	8 513 619	9 218 247

Specifisering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/reparation	5 220	35 631
Bostäder	15 918	21 796
Lokaler	22 349	0
Gemensamma utrymmen	36 403	49 335
Installationer	146 941	107 902
Fastighet utvändigt	19 363	21 621
Markytor	6 717	10 178
Garage och p-plats	631	1 112
Uh/Rep p g a skadegörelse	2 246	4 197
Försäkringskostnader	9 665	0
Summa	265 453	251 772

AE
TP
AE

Specifisering av periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	7 466	26 178
Installationer, taggläsare cykelrum	0	56 411
Installationer el	45 250	195 559
Huskropp utvändigt fasader	118 031	0
Huskropp utvändigt fönster	77 279	0
Huskropp utvändigt dörrar	65 360	0
Markytor, utemiljö	3 184 143	4 115 181
Summa	3 497 529	4 393 329

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Extern revisor	13 500	10 500
Avgifter för juridiska åtgärder	14 438	7 125
Konsultarvode	57 344	0
Övriga administrativa kostnader	3 448	1 157
Summa	88 730	18 782

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Styrelsearvode	209 107	145 678
Revisorer	3 488	3 500
Arvoden valberedning	4 650	1 998
Övriga arvoden förtroendevalda	12 768	0
Övriga ersättningar	684	0
Sociala avgifter	67 515	49 744
Summa	298 212	200 920

Not 7 Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Ränteläntäkter från placeringar	26 391	90 852
Summa	26 391	90 852

Handwritten signature and initials:
AE
FP

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	102 516	127 224
Summa	102 516	127 224

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Sleipner 7 och 8 samt Höder 1. Vårdeår för fastighetsbeskattning: 1962.

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	64 203 926	64 203 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 203 926	64 203 926
Ingående avskrivningar	-33 238 306	-31 954 228
Årets avskrivningar	-1 284 078	-1 284 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 522 384	-33 238 306
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 073 400	3 073 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 073 400	3 073 400
Utgående redovisat värde byggnader och mark	32 754 942	34 039 020
Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	84 000 000
Taxeringsvärden mark	64 600 000	36 200 000
Summa	179 600 000	120 200 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 063	95 135
Kabel-TV	40 290	26 835
Bredband	1 247	1 247
Serviceavtal Thyssen	13 250	13 250
Fortnox	674	674
Ränteintäkter	17 602	32 097
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360	7 466
Summa	171 486	176 704

H/E
TP
PE

Not 11 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank, transaktionskonto	3 586 400	3 239 604
SBAB, placeringskonto	7 553 904	7 513 017
Summa	11 140 304	10 752 621

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
NORDEA 39 788 878 563	1,008	2019-12-05	5 625 000	5 775 000
SBAB 21 028 649	0,970	2020-02-13	6 111 996	6 251 996
Avgår kortfristig del			-290 000	-290 000
Summa			11 446 996	11 736 996

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man enligt avtal är skyldig att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 290 000 kronor (290 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. I tillägg till den planerade amorteringen har bostadsrättsföreningen efter räkenskapsårets utgång gjort en frivillig extra amortering med 2 537 500 kronor.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 7 749 496 kronor (10 576 996 kronor).

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar		
Sleipner 7 – SBAB	2 470 900	2 470 900
Sleipner 7 - i eget förvar	6 221 800	6 221 800
Sleipner 8 - SBAB	4 401 200	4 401 200
Sleipner 8 - NORDEA	18 784 100	18 784 100
Höder 1 - SBAB	6 744 000	6 744 000
Höder 1 - NORDEA	12 000 000	12 000 000
Summa	50 622 000	50 622 000

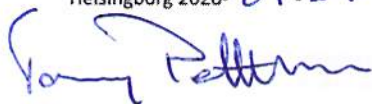
AG

PE FP

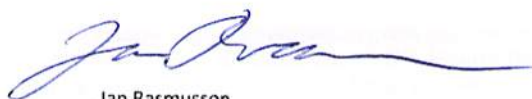
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	817 870	818 542
Styrelsearvode	230 013	158 319
Styrelsearvode - inestående för ledamot	0	27 295
Sociala avgifter	72 270	58 320
Arvode extern revision	12 500	10 500
Räntekostnad	23 884	19 419
Kabel TV + Internet + Telefoni (ComHem)	0	53 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 296	13 450
Summa	1 157 833	1 159 545

Helsingborg 2020-01-24



Tommy Pettersson



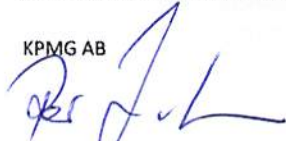
Jan Rasmusson



Christel Ekstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-03

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Håkan Ekberg
Förtroendevald revisor