



Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

HSB BRF Ryttmästaren i Malmö



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Org nr 746000-6088

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 – 2019-08-31
föreningens 76:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943/44 på fastigheten Ryttmästaren 15 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Maribog. 1 och Krutmeijersg. 6 - 16.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Fastigheten innehåller 131 lägenheter, 1 affärslokal, 1 föreningslokal, övernattningsrum, hobbyrum, vaktmästeri samt ytterligare 7 lokaler.

Föreningens lägenheter fördelar sig på 6 bostadshus och 16 trapphus enligt följande:

R o k	Antal
1	9
2	78
3	31
4	12
5	1
Lokaler, hyresrätt	1

Total lägenhetsyta 6 909 kvm

Total lokalyta, hyresrätt 64 kvm.

Lägenheternas medelyta 53 kvm.

En del av föreningens lokaler hyrs ut till medlemmar, affärslokalen hyrs ut till Astragalos AB. I föreningen finns 3 tvättstugor och 3 torkrum placerade i källare Krutmeijersgatan 6, 10, 16.

Handwritten signatures and initials: TW, PAP, PH, AS, JIP, 41, B.



De senaste 10 åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Skrapmattor har installerats i samtliga entréer. Fönster har ersatts av glasblock på Krutmeijersgatan 12. Vissa källarnedgångar har fått nya cykel ramper.

Badrummet i övernattningsrummet har renoverats och dusch har installerats.

Samtliga tak har lagts om och skorstenarna har gått igenom och fått nya väderskydd.

Fiber har installerats och avtal gällandegruppanslutning av bredbandsuppkoppling har tecknats.

Samtliga lägenhetsdörrar har blivit ersatta av nya säkerhetsdörrar utan brevinkast och nere i entréerna har postboxar installerats. De gamla soprummen har iordningställt och fått nya dörrar för att kunna användas till barnvagnsförvaring.

Under de senaste åren har våra trädgårdar genomgått en förändring som resulterat i nya och större uteplatser/grillplatser, träd och buskar har förnygringsbeskurits och på sina håll ersatts med nya växter och träd. Vi har även byggt en bänk runt vissa av våra större träd och satt upp odlingslådor på fyra olika ställen. All plantering längs entrésidan på våra fastigheter har tagits bort och ersatts av större planteringskrukor utan för portarna till förmån för fler cykelställ. Lekplatsen har fått ett helt nytt utseende samt ytan har utökats för att även få plats med klätterställning med rutschbana och en gunghäst, förutom gungor och sandlåda. Nya bänkar och bord har också installerats.

All utomhusbelysning har blivit ersatt med nya armaturer med ledbelysning, vi har även kompletterat med belysning runt våra uteplatser och lekplatsen samt i nedre delen av våra trädgårdar. I vissa av våra stora träd har vi satt upp ny julbelysning som får "växa" med träden. Vi har byggt ett miljöhus för källsortering samt pergolor för mat- och restavfall. I nedre delen av tre av våra trädgårdar har vi byggt barnvagnsskjul som även används till förvaring av cykelvagnar.

Föreningslokalen har genomgått en totalrenovering till följd av översvämningen i augusti 2014 och bl.a. utrustats med ett helt nytt kök. Även vårt övernattningsrum har med hjälp av ett par medlemmar fått det utseende det har idag.

Investeringar har gjorts i föreningens brandskydd i samband med att SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) arbetet påbörjades. Detta innebär bl.a. att vi installerat brandsläckare i alla gemensamma utrymmen, på översta planet i våra trapphus (mellan vindsingångarna) och i källarna samt att utrymningsvägarna i källare och på vindarna är skyltade.

v.p.
PH PW
FAP
AS
W
CB



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 27 februari 2019 kl. 19.00 i föreningslokalen Krutmeijersgatan 12C.

Närvarande var 18 personer varav 15 röstberättigade medlemmar.

Stämman tog enhälligt det andra beslutet att anta de nya stadgarna.

Föreningen höll den 24 oktober 2018 kl 19.00 i föreningslokalen Krutmeijersgatan 12 C en extrastämma där första beslutet om att anta nya uppdaterade stadgar var huvudpunkt.

Närvarande var 13 personer varav 10 röstberättigade medlemmar.

Stämman tog enhälligt det första beslutet att anta de nya stadgarna.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mark Bengtsson
Vice ordf./Studieorganisatör	Cecilia Bothén
Sekreterare	Alexandra Schönbeck
Ledamot	Pernilla Weman
Ledamot/kassör	Niklas Pettersson
Utsedd av HSB	Perdes Hushmand

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mark Bengtsson, Alexandra Schönbeck och Pernilla Weman.

Fyllnadsval för Niklas Pettersson som avgår p.g.a. flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, en årlig stadgeenlig besiktning samt ett budgetmöte tillsammans med föreningens ekonom på HSB Malmö.

Firmatecknare två i förening

Ordinarie föreningsvalda styrelseledamöter, Mark Bengtsson, Cecilia Bothén, Niklas Pettersson och Pernilla Weman två i förening.

Revisorer

Ordinarie föreningsvald revisor, Felix Andersson Persson och suppleant Stina Knutson, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Carl Engene, ordförande samt Nicola Rabi.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Föreningens representant har varit Pernilla Weman och ersättare har varit Mark Bengtsson.

Vicevärd

Föreningen har valt att köpa in denna tjänst via FastighetsTeamet.

P.Y

FB
PW

PTD
AS
M
CB



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Samtliga tak på föreningens fastigheter har lagts om. Ljuskupoler har tagits bort och kommer att ersättas av utökad belysning på vindarna. Skorstenarna har fogats om och har väderskydd har installerats.

Under hösten 2019 har sotning av samtliga ventilationskanaler har genomförts inför kommande OVK-besiktning. Under hösten har föreningen har också installerat skrapmattor i resterande nio entréer samt bytt gamla englas-fönster till glasblock på Krutmeijersgatan 12. Återstående englasfönster i källare kommer att bytas ut efterhand som ekonomin tillåter.

I mitten på juni drabbades grannhuset på Maribogatan av en brand efter ett blixtnedslag som orsakade stor förödelse på grannhuset. Föreningens hus fick en del mindre skador på balkongtak och takplåt i anslutning till branden. Detta har sedan åtgärdats.

Renovering av grannhuset fortgår och påverkar oss i form av byggställningar då ett temporärt takskydd skall installeras inför en totalrenovering.

Fastighetsförvaltare för föreningen har under året varit FastighetsTeamet. Samtliga ledamöter i styrelsen, föreningsvalda revisorer och representanter från FastighetsTeamet var kallade till stadgeenliga besiktningen den 7 maj 2019. Under besiktningen identifierades mindre saker som behövde åtgärdas såsom ramper till cykelkällare, vindar och källare behövde rensas på gamla kvarlämnade möbler och dylikt - detta gjordes i samband med att föreningen hade en container från VASYD.

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument och uppdateras och revideras årligen i samband med den stadgeenliga besiktningen. Detta innebär att det planerade underhållet enligt UH-planen, som inte är i behov av åtgärd vid planerat tillfälle, kan komma att skjutas på framtiden ytterligare något år. De närmsta åren planerar styrelsen enligt UH-planen för följande större åtgärder:

- OVK besiktning
- Spoling av stammar och eventuell relining
- Installation av nytt lås-/inpasseringssystem med taggar.
- Översyn av våra radiatorer
- Uppfräschning av trapphusen
- Byte av fönster under de närmaste 10 åren

Planerade åtgärder skall finansieras med egna medel och upptagande av nya lån.

PW
PH
TAP
Am
hl
G



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 787 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 föreslagna budgeten visade ett höjningsbehov med 5 %. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2.5 % fr.o.m. 2020-01-01 på grund av ökade kostnader såsom uppvärmning, el, försäkring och sophantering men då vi sedan tidigare tagit höjd för den nya tomträttsavgälden anser styrelsen att det inte finns behov att höja med fulla 5 % under 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 556 420 kr. Under året har föreningen amorterat 245 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år.

Styrelsens har som målsättning att samtliga lån ska amorteras med minst 1 % per år för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit räntorna på olika bindningstider.

Styrelsen avser att göra en konsolidering av vissa lån för att kunna få bättre räntor och fler intressenter då större lån ger fler låneanbud.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under året har inga förändringar skett i styrelsens sammansättning.

Väsentliga avtal

- Tomträttsavtal med Malmö stad, gäller t.o.m. 2029-12-31
- Administrativt avtal med HSB Malmö som omfattar det ekonomiska arbetet, överlåtelse och avgiftshantering, underhållsplanen som bl.a. budget baserats på, hemsida, juridisk rådgivning mm.
- Förvaltaravtal med FastighetsTeamet, där även trädgårdsskötsel ingår.
- Städavtal som löper 1 år med AB Möller städ.
- Helförsäkring av föreningen samt försäkringsavtal med Länsförsäkringar, detta inkluderar även bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.
- Avtal med Comhem gällande grundutbud (ingår i månadsavgiften). Medlem kan om man vill teckna avtal med Comhem gällande deras digitala utbud.
- Avtal med A3 (tidigare Alltele) gällande fiberinstallation och gruppanslutning av bredbandsuppkoppling i samtliga lägenheter.

Föreningen har valt att säga upp avtalen med FastighetsTeamet och styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in nya offerter gällande fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och förvaltartjänst (vicevärd).

Ett nytt tomträttsavtal har skrivits på och börjar gälla från och med 2020-01-01. Tomträttsavgäld är under de kommande tio åren ca 1.1 miljoner årligen.

Föreningen fick ett friköpspris från Malmö Stad på ca 56 miljoner och styrelsen har undersökt möjligheten att få lån för att köpa loss tomten. Dock anser inte vår lånerådgivare tillsammans

FOR PTH
PW
AR
M
B



med SEB att vår underhållsplan för de kommande tio åren tillåter ett sådant lån samtidigt som man utför underhållen enligt plan utan att ta nya lån. Styrelsen kommer under 2020 att se över den långsiktiga underhållsplanen tillsammans med fastighetstekniker och revidera planen då många punkter (såsom radiatorer och stambyte) inte korrekt flyttats fram enligt faktiska behovet.

Osäkerhetsfaktor som föreningen står inför

Föreningen har under de senaste åren haft fem vattenläckor varav två har varit slitage i badrum och två har varit spruckna stammar. Styrelsen arbetar med att ta in offerter för underhållsspolning och statusbesiktning av samtliga stammar. Utifrån detta får man sedan ta ställning till vilket för renoveringsbehov som finns.

Medlemsinformation samt aktiviteter

Under det gångna året har vi haft följande medlemsaktiviteter:

- Grillkväll under sensommaren där styrelsen bjöd på korv, dryck och fika.
- Glöggmingel i början av december där vi firade in advent och bjöd på glögg och fika.
- Trädgårdsgruppen har även haft träff några gånger under året där de har planterat blommor och gjort fint i våra entrékrukor.
- Container för grovsopor i augusti.

Under det gångna året har vi även delat ut vårt infoblad några gånger till samtliga medlemmar där vi har informerat om pågående projekt mm. För medlemmar som hellre vill ha ut information via e-post så kan man kontakta styrelsen via mail.

Vårt övernattningsrum är fortfarande oerhört populärt bland våra medlemmar och har varit uthyrt flera gånger under året. Vår föreningslokal har även varit uthyrt några gånger, om ej lika ofta som övernattningsrummet.

Överlåtelse

Under året har 23 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 163 medlemmar (föregående år 158).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet ansökningar om att få hyra ut sin bostadsrätt i andra hand, som beviljats av styrelsen, har varit 4st.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PW", "PH", and "M".

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	5 858	5 553	5 409	5 188	5 114
Rörelsens kostnader	-4 274	-4 162	-4 005	-4 049	-4 382
Finansiella poster, netto	-150	-124	-121	-165	-310
Årets resultat	1 434	1 267	1 283	974	422
Likvida medel & fin. placeringar	2 070	3 577	1 959	3 230	2 890
Skulder till kreditinstitut	16 556	13 282	13 438	13 594	12 180
Fond för yttre underhåll	2 548	2 065	1 965	1 323	1 000
Balansomslutning	25 328	21 331	19 521	18 674	16 356
Fastighetens taxeringsvärde	132 369	109 379	109 379	109 379	85 373
Soliditet %	31%	31%	27%	21%	18%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	22	19	18	24	46
Låneskuld kr/kvm	2 396	1 905	1 916	1 939	1 776
Avgift kr/kvm	787	765	751	737	731

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 965	0	2 065 327	3 003 761	1 266 637
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 266 637	-1 266 637
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-10 000	10 000	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			493 000	-493 000	
Årets resultat					1 433 684
Belopp vid årets slut	172 965	0	2 548 327	3 787 399	1 433 684

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	3 787 399
Årets resultat	1 433 684
Summa till stämmans förfogande	5 221 082

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 221 082
-------------------------	-----------

For
 PW
 AL
 M
 PB



Styrelsens slutord

Styrelsen har under det gångna året jobbat mycket med takrenovering och tomträttsavtalet. Takrenoveringen genomfördes enligt plan och kom in under budget med en soliditet på över 50%.

Tomträttsavtalet skrev på i mitten av september efter många diskussioner och förhandlingar med Malmö Stad som avslutades i ett sista möte på stadsbyggnadskontoret där vi träffade ansvarig chefsjurist och värderare för att fullt ut förstå processen och underlaget. Tyvärr fick vi inget gehör för någon av våra synpunkter då allt hänvisas till politiska beslut.

Lika som förra året har detta också tyvärr innefattat en del vattenskador i föreningen, något som tar oerhört mycket tid från styrelsen men innebär även också onödiga kostnader för föreningen. Vi vill därför ta tillfället i akt och påminna våra medlemmar om att vara lägenhetsinnehavare och medlem i föreningen innebär ett ansvar för sig själv och andra. Vi uppmuntrar såklart våra medlemmar att renovera sina lägenheter då det höjer värdet och ger våra fina lägenheter ett längre liv men vill verkligen understryka att alla renoveringar görs på rätt sätt och att större renoveringar, speciellt badrum och rivning av väggar, måste godkännas av styrelsen och vår förvaltare.

Styrelsen vill verkligen att alla våra medlemmar skall känna att vår förening är en bra förening att bo i och vill därför uppmana alla medlemmar att kontakta oss så fort frågor eller funderingar uppstår.

Styrelsen känner efter det gångna året att föreningens ekonomi är god och att vi är väl förberedda för framtida underhåll.

Styrelsen efterlyser större engagemang bland våra medlemmar för att gemensamt hålla nere kostnaderna. Exempel på detta är den vind och källarstädning där ett dussintal medlemmar hjälptes åt och sparade föreningen ca 15 000:- på tre timmar samt trädgårdsgruppen som ansvarar för våra krukor utanför entréerna - ett jobb som annars hade behövts göras av extern part.

Vi vill tacka för det gångna året och önskar er alla en god fortsättning på det nya året!

Styrelsen Brf Ryttmästaren

op

PH- FAP
A
PW
M
GP



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	5 501 972	5 347 361
Övriga intäkter	Not 2	356 178	206 000
Summa Nettoomsättning		5 858 150	5 553 362
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 391 521	-2 332 908
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-143 606	-140 521
Löpande underhåll	Not 5	-233 042	-248 165
Periodiskt underhåll	Not 6	-10 000	-225 412
Övriga externa kostnader	Not 7	-312 532	-337 303
Fastighetsskatt/avgift		-184 077	-178 937
Tomträttsavgäld	Not 8	-6 852	-6 852
Avskrivningar	Not 9	-993 124	-692 141
Summa fastighetskostnader		-4 274 754	-4 162 239
Rörelseresultat		1 583 396	1 391 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 324	7 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 036	-131 492
Summa finansiella poster		-149 712	-124 486
Årets resultat		1 433 684	1 266 637
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 433 684	1 266 637
Avsättning underhållsfond		-493 000	-327 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		10 000	225 412
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-483 000	-101 588
Överskott		950 684	1 165 049

r.p

PW FAP
Alm
M
CP



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 10 23 175 242 16 744 396

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 0 929 127

23 175 242 17 673 523

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 12 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

23 175 942 17 674 223

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 129 18 098

Avräkningskonto HSB Malmö

2 060 333 3 567 312

Övriga fordringar

Not 13 17 144 4 930

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 58 046 55 749

2 142 652 3 646 090

Kassa och bank

Kassa och Bank

9 714 10 447

9 714 10 447

Summa omsättningstillgångar

2 152 366 3 656 537

Summa tillgångar

25 328 308 21 330 760

v.y

PH PW FAR
aw
M
CB



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

		2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		172 965	172 965
Fond för yttre underhåll		<u>2 548 327</u>	<u>2 065 327</u>
		2 721 292	2 238 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 787 399	3 003 761
Årets resultat		<u>1 433 684</u>	<u>1 266 637</u>
		5 221 082	4 270 399
Summa eget kapital		<u>7 942 374</u>	<u>6 508 691</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>2 715 000</u>	<u>13 075 920</u>
		2 715 000	13 075 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 841 420	206 000
Leverantörsskulder		38 224	842 657
Aktuell skatteskuld		8 858	3 718
Övriga skulder	Not 17	21 000	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>761 432</u>	<u>672 774</u>
		14 670 934	1 746 149
Summa skulder		<u>17 385 934</u>	<u>14 822 069</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 328 308</u>	<u>21 330 760</u>

P-P

PH FAP
PW Ar
N/CB



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 433 684	1 266 637
Avskrivningar	993 124	692 141
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 426 808	1 958 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 542	-22 790
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-710 635	749 014
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 712 631	2 685 002
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 494 843	-859 876
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 494 843	-859 876
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 274 500	-206 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 274 500	-206 000
Årets kassaflöde	-1 507 712	1 619 126
Likvida medel vid årets början	3 577 759	1 958 633
Likvida medel vid årets slut	2 070 047	3 577 759

7:0

FAB
PW
PH
Den
M
CB



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 3,1 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta Förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastigheter.

Handwritten signatures and initials in blue ink: Fap, PW, Am, PT, and others.



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	5 441 736	5 283 168
Hyresintäkter	60 236	64 193
Summa	5 501 972	5 347 361
Not 2	Övriga intäkter	
Bredband	234 000	103 350
Ersättning försäkringsskador	42 447	0
Årsavgift vatten	1 980	1 980
Årsavgift el	72	72
Årsavgift värme	7 548	7 548
Övriga intäkter	70 131	93 050
Summa	356 178	206 000
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	725 031	676 961
El	175 507	151 658
Uppvärmning	801 600	880 191
Vatten	288 101	273 036
Sophämtning	129 385	148 092
Övriga avgifter	271 898	202 970
Summa	2 391 521	2 332 908
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	93 000	91 000
Revisorsarvode	6 975	6 825
Löner och andra ersättningar	9 300	9 100
Summa	109 275	106 925
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	34 331	33 596
Summa	34 331	33 596
Totalt	143 606	140 521
Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	0	531
Material i löpande underhåll	122 267	37 194
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	24 875
Löpande underhåll tvättutrustning	4 400	1 100
Löpande underhåll Va/sanitet	6 744	30 808
Löpande underhåll värme	0	1 063
Löpande underhåll el	0	3 226
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 429	2 019
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	12 257
Löpande underhåll markytor	2 603	47 324
Skadegörelse	404	44 279
Försäkringsskador	95 195	43 490
Summa	233 042	248 165

PW
Fap
PH
AW
M
CB



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	10 000	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	138 804
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	49 783
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	36 825
Summa	10 000	225 412
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	151 836	178 406
Revisionsarvoden	21 476	11 012
Övriga externa kostnader	139 220	147 885
Summa	312 532	337 303
Not 8		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	6 852	6 852
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2019-09-01		
Not 9		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	774 285	607 916
Utrangering tak	134 614	
Markanläggningar	84 225	84 225
Summa	993 124	692 141

ny

PW

PB Tap
Tom
M
Q



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 164 739	24 164 739
Omklassificering (tak)	7 423 970	0
Utrangering fasader	-396 021	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 192 688	24 164 739
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 295 968	-9 688 052
Årets avskrivningar	-908 899	-607 916
Utrangering fasader	396 021	
Utgående avskrivningar	-10 808 846	-10 295 968
Bokfört värde Byggnader	20 383 842	13 868 771
Ingående anskaffningsvärde	3 120 000	3 120 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 120 000	3 120 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-244 375	-160 150
Årets avskrivningar	-84 225	-84 225
Utgående avskrivningar	-328 600	-244 375
Bokfört värde Markanläggning	2 791 400	2 875 625
Bokfört värde Byggnader och Markanläggning	23 175 242	16 744 396
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	64 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	266 000	300 000
	64 266 000	56 300 000
Mark - bostäder	68 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	103 000	79 000
	68 103 000	53 079 000
Taxeringsvärde totalt	132 369 000	109 379 000
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	929 127	69 251
Omklassificering	6 494 843	0
Årets investeringar	-7 423 970	859 876
Pågående nyanläggningar	0	929 127
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

by

PW
Pik FAP
ACU
M
ER



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	17 144	4 930
	17 144	4 930

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 032	2 185
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 014	53 564
	58 046	55 749

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 965	0	2 065 327	3 003 761	1 266 637
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 266 637	-1 266 637
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-10 000	10 000	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			493 000	-493 000	
Årets resultat					1 433 684
Belopp vid årets slut	172 965	0	2 548 327	3 787 399	1 433 684

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del
SEB Bolån	29767378	0,72%	2022-06-28	2 755 000	40 000
SEB Bolån	36136804	0,98%	2020-03-28	3 230 345	3 230 345
SEB Bolån	38207458	1,61%	2019-12-28	2 855 000	2 855 000
SEB Bolån	40166254	0,87%	2020-07-28	2 455 000	2 455 000
SEB Bolån	40339841	0,97%	2019-09-27	1 778 575	1 778 575
SEB Bolån	42938815	0,94%	2020-02-28	3 482 500	3 482 500
				16 556 420	13 841 420

Summa långfristig del	2 715 000
Summa kortfristig del	13 841 420

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	15 331 420
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,15%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	18 179 000	15 433 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

PW
 Ptt
 Fap
 Alm
 UPP
 M & B



HSB Brf Ryttmästaren i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Depositioner	21 000	21 000
	21 000	21 000
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 547	24 218
Övriga upplupna kostnader	235 754	214 942
Förutbetalda hyror och avgifter	494 131	433 614
	761 432	672 774

Malmö 12/1 - ~~2019~~ 2020

Alexandra Schönbeck

Cecilia Bothen

Pernilla Werman

Mark Bengtsson

Niklas Pettersson

Perdet Hushmand

Vår revisionsberättelse har 24/1 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisningFelix Andersson Persson
Av föreningen vald revisorDaniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttmästaren i Malmö org.nr. 746000–6088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttmästaren i Malmö för år 2018-09-01—2019-08-31.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på nytt avtal avseende tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m. 2020-01-01, vilket framgår av föreningens förvaltningsberättelse.

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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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 jag 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.

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

ny

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ryttmästaren i Malmö för år 2018-09-01--2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, 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.

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 revisionssed i Sverige alltså 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, 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.

Stockholm den 24/1/2020


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

