



Ryttmästaren

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

HSB BRF Ryttmästaren i Malmö

Styrelsen för HSB Brf Ryttmästaren i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 mindre källarlokal och större vindsförråd.

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.

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

Samtliga ventilationskanaler har sotats och OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat.

Energibesiktning har genomförts och intyg finns uppsatt i samtliga anslagstavlor.

Skrapmattor har installerats i samtliga entréer. Källarfönster har ersatts av glasblock med inbyggd ventilation på Krutmeijersgatan 12. Vissa källarnedgångar har fått nya cykelramper. *AO*

ML *PH* *MA* *ES* *DF* *AO* *BZ*

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls söndagen den 23 februari 2020 kl. 16.00 i föreningslokalen Krutmeijersgatan 12C.

Närvarande var 25 personer varav 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande/Studieorganisatör	Mark Bengtsson
Vice ordf./kassör	Cecilia Bothén
Sekreterare	Johanna Freidnitz
Ledamot	Alexandra Schönbeck
Ledamot	Ebba Spjuth
Suppleant	Andreas Johansson
Utsedd av HSB	Perdes Hushmand

HSB Brf Ryttnästaren i Malmö
Org.nr 746000-6088

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cecilia Bothén, Ebba Spjuth och suppleant Andreas Johansson.
Fyllnadsval för Alexandra Schönbeck 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, Johanna Freidlitz och Ebba Spjuth, två i förening.

Revisorer

Ordinarie föreningsvald revisor, Maria Aurell och suppleant Stina Knutson, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Carl Engene, ordförande samt Daniel Hellerstedt.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Föreningens representant har varit Andreas Johansson och ersättare har varit Mark Bengtsson.

Vicevärd

Föreningen har valt att köpa in denna tjänst via FastighetsTeamet t.o.m. 2020-02-29 och Hagstorn Fastighetsservice Malmö fr.o.m. 2020-03-01.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Vårens planerade arbete med att spola och filma våra stammar för att få en statusbesiktning på de samma blev p.g.a. rådande pandemi framflyttad ett par gånger. Men under hösten kunde Allpipe genomföra arbetet och sammanställa en statusrapport för styrelsen att utvärdera.

Samtliga ventilationskanaler har under hösten 2019 sotats och under våren 2020 genomfördes en godkänd OVK-besiktning.

Samtliga ledamöter i styrelsen, föreningsvalda revisorer och representanter från Hagstorn var kallade till stadgeenliga besiktningen den 27 maj 2020. Under besiktningen identifierades mindre saker som behövde åtgärdas bl.a. placering av ramperna till cykelkällare, översyn av tvättmaskiner, torktumlare och torkrum.

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.

As

M
JS
ZF
MA
PK
GB

De närmsta åren planerar styrelsen enligt UH-planen för följande större åtgärder:

- 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.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 809 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 föreslagna budgeten visade ett höjningsbehov på ca 1 % för att möta de ökade kostnaderna för uppvärmning, el, försäkring och sophantering.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 311 420 kr. Under året har föreningen amorterat 245 000 kr. Styrelsen har under året gjort en översikt av föreningens lån och konsoliderat en del av de mindre lånen för att på så sätt få möjlighet till bättre räntor och fler intressenter då större lån ger fler låneanbud vid omläggning/upptagande av nya lån.

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.

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 Hagtorns, där även trädgårdsskötsel ingår.
- Städavtal 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.

Då föreningen valt att säga upp avtalet med Fastighets Teamet har vi per den 1 mars 2020 tecknat nytt avtal med Hagtorn Fastighetsservice Malmö gällande förvaltartjänst (vicevärd), fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel.

Föreningens nya tomträttsavtal med Malmö Stad började gälla den 1 januari 2020 och löper på 10 år. Tomträttsavgäld är under de kommande tio åren ca 1.1 miljoner årligen.

Osäkerhetsfaktor som föreningen står inför

Föreningen har under de senaste åren haft fem vattenläckor varav två har varit slitage i badrum

M JF ES GB MA

och två har varit spruckna stammar. Föreningen har utfört statusbesiktning och inväntar rapport som kommer ligga till grund för prioritering av upprustning där behov finns. Som för många andra föreningar kvarstår osäkerhetsfaktorn gällande tomträtt inom 9 år när denna ska förnyas.

Medlemsinformation samt aktiviteter

Under det gångna året har vi trots pågående pandemi genomfört en del av våra återkommande medlemsaktiviteter:

- Grillkväll under sensommaren där styrelsen bjöd på korv, dryck och fika i trädgården mellan hus 12 - 16.
- Trädgårdsgruppen har träffats några gånger under året för att plantera blommor och gjort fint i våra entrékrukor.
- Container för grovsopor sista helgen i september.

Under det gångna året har vi även delat ut vårt infoblad några gånger till samtliga medlemmar där vi har informerat om pågående projekt mm.

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

Överlåtelse

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 158 medlemmar (föregående år 164).

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 5 st.

Styrelsens slutord

Året 2020 har för alla varit ett speciellt år framför allt med tanke på rådande Covid-19 pandemi. Detta har medfört att vissa av våra planerade åtgärder och aktiviteter har skjutits på framtiden eller genomförts i begränsad omfattning.

Vi kunde till slut genomföra statusbesiktningen av våra stammar och styrelsen påbörjar nu arbetet med att sammanställa resultatet för att kunna ta ställning till när och i vilken omfattning vi behöver genomföra en renovering genom relining av stammarna.

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

Styrelsens arbete med att försöka aktivera och involvera fler medlemmar, speciellt på stämmor men även övriga aktiviteter som kan genomföras av oss medlemmar för att gemensamt hålla nere kostnaderna, fortgår. Detta är en framtidsfråga som blir mer och mer aktuell om föreningen skall fortleva i nuvarande form. Detta är inte ett problem som gäller enbart Ryttmästaren utan alla

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, initials 'JF', 'TS', 'MA', and '10th'.

bostadsrättsföreningar i hela Sverige. Utan engagerade medlemmar och ett medlemsengagemang kommer våra föreningar på bostadsmarknaden att utsättas för risker gällande demokrati, ekonomi och inflytande.

Styrelsen vill verkliga 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.

Vi vill tacka för det gångna året och ser fram emot en tid då vi kan mötas och träffas som vanligt igen.

Styrelsen Brf Ryttmästaren

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	6 040	5 858	5 553	5 409	5 188
Rörelsens kostnader	-5 391	-4 274	-4 162	-4 005	-4 049
Finansiella poster, netto	-139	-150	-124	-121	-165
Årets resultat	510	1 434	1 267	1 283	974
Likvida medel & fin placeringar	2 839	2 070	3 577	1 959	3 230
Skulder till kreditinstitut	16 311	16 556	13 282	13 438	13 594
Fond för yttre underhåll	2 603	2 548	2 065	1 965	1 323
Balansomslutning	25 766	25 328	21 331	19 521	18 674
Fastigheters taxeringsvärde	132 369	132 369	109 379	109 379	109 379
Soliditet (%)	33	31	31	27	21
Räntekostnad kr/kvm	21	22	19	18	24
Låneskuld kr/kvm	2 361	2 396	1 905	1 916	1 939
Avgift kr/kvm	809	787	765	751	737

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 965	2 548 327	3 787 398	1 433 684	7 942 374
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-496 984	496 984		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		552 000	-552 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 433 684	-1 433 684	0
Årets resultat				509 917	509 917
Belopp vid årets utgång	172 965	2 603 343	5 166 066	509 917	8 452 291

MA JF ES JA PHE MA AO

HSB Brf Ryttmästaren i Malmö
Org.nr 746000-6088


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 166 066
årets vinst	509 917
	5 675 983

disponeras så att	5 675 983
i ny räkning överföres	5 675 983

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *AO*

MJ JF
ES  *PH*
GE *MA*

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 645 534	5 501 972
Övriga intäkter	3	394 624	356 178
		6 040 158	5 858 150
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-451 298	-233 042
Planerat underhåll	5	-496 984	-10 000
Fastighetsavgift/skatt		-190 889	-184 077
Driftskostnader	6	-3 056 546	-2 398 373
Övriga kostnader	7	-289 374	-312 532
Personalkostnader	8	-142 465	-143 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-763 638	-993 124
		-5 391 194	-4 274 754
Rörelseresultat		648 964	1 583 396
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 172	3 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 220	-153 036
		-139 048	-149 712
Årets resultat		509 917	1 433 684

AB

Handwritten signatures and initials:
A, OF, TS, MA, PH, AB

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	9	22 411 604 22 411 604	23 175 242 23 175 242
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700 700	700 700
Summa anläggningstillgångar		22 412 304	23 175 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 129
Avräkningskonto HSB Malmö		2 832 027	2 060 333
Övriga fordringar	11	24 219	17 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	491 193	58 046
		3 347 439	2 142 652
<i>Kassa och bank</i>		6 577	9 714
Summa omsättningstillgångar		3 354 016	2 152 366
SUMMA TILLGÅNGAR		25 766 320	25 328 308

AO

M JF ES GP MA AH

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 965	172 965
Fond för yttre underhåll	13	2 603 343	2 548 327
		2 776 308	2 721 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 166 066	3 787 399
Årets resultat		509 917	1 433 684
		5 675 983	5 221 083
Summa eget kapital		8 452 291	7 942 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	16 063 420	2 715 000
Summa långfristiga skulder		16 063 420	2 715 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	248 000	13 841 420
Förskott från kunder - depositioner		21 000	21 000
Leverantörsskulder		136 828	38 224
Aktuella skatteskulder		15 670	8 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	829 111	761 431
Summa kortfristiga skulder		1 250 609	14 670 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 766 320	25 328 308

AB

Handwritten initials and signatures: MA, JF, ES, PH, MA, and a large circular signature.

Kassaflödesanalys

Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	509 917	1 433 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	763 638	993 124
Resultat efter finansiella poster	1 273 555	2 426 808
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-433 093	-3 542
Förändring av kortfristiga skulder	173 096	-710 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 013 558	1 712 631
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-6 494 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 494 843
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-245 000	3 274 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-245 000	3 274 500
Årets kassaflöde	768 558	-1 507 712
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 070 047	3 577 759
Likvida medel vid årets slut	2 838 605	2 070 047

AB

M JF
IS
CB MA
PH

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningarna 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 2,2 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

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.

M JF ES CR MA PH AO

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	5 586 812	5 441 736
Hysesintäkter lokaler	58 722	60 236
	5 645 534	5 501 972

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Vatten	1 980	1 980
El	72	72
Uppvärmning	7 548	7 548
Fastighetsskatt	4 577	3 792
Serviceavgifter	900	150
Bredband	234 000	234 000
Överlåtelseavgift	34 468	27 571
Pantförskrivningsavgift	25 958	18 636
Avgift andrahandsupplåtelse	9 031	5 685
Övriga intäkter, ej momsreg	8 700	2 700
Ersättning försäkringsskador	65 533	42 447
Övriga intäkter	1 857	11 597
	394 624	356 178

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	24 196	122 267
Löpande underhåll av bostäder	10 353	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 156	0
Löpande underhåll tvättutrustning	23 909	4 400
Löpande underhåll av installationer	3 990	0
Löpande underhåll Va/sanitet	5 934	6 744
Löpande underhåll värme	2 444	0
Löpande underhåll el	23 359	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	8 666	1 429
Löpande underhåll av markytor	20 377	2 603
Skadegörelse	5 049	404
Försäkringsskador	307 863	95 195
	451 296	233 042

MA 7F
AS
PH
MA
AB

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	3 600	10 000
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	154 999	0
Periodiskt underhåll ventilation	74 745	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	242 751	0
Periodiskt underhåll markytor	20 889	0
	496 984	10 000

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld from. 2020-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetskötsel och lokalvård	681 376	725 031
El	163 090	175 507
Uppvärmning	784 227	801 600
Vatten	286 834	288 101
Sophämtning	151 062	129 385
Tomträttsavgälder	738 584	6 852
Övrigt -fastighetsförsäkringar, bevakning, kabel-TV, bredband	251 374	271 898
	3 056 547	2 398 374

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	148 365	151 836
Revisionsarvoden	11 438	21 476
Övriga kostnader - medlems/pant/överlåtelse-avgift. m.m.	129 571	139 220
	289 374	312 532

A0

M
ES
NA
PH

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 600	93 000
Revisionsarvode	7 095	6 975
Arvoden valberedning	4 810	9 300
	106 505	109 275
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	33 460	34 331
Utbildning - Räddningstjänsten	2 500	0
	35 960	34 331
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	142 465	143 606

AO

M JF
ES RB
AA PH

Not 9 Byggnader och markanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	31 192 688	24 164 739
Omklassificering tak	0	7 423 970
Utrangering fasader	0	-396 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	31 192 688	31 192 688
Ingående avskrivningar byggnader	-10 808 846	-10 295 968
Årets avskrivningar byggnader	-679 413	-908 899
Utrangering fasader	0	396 021
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-11 488 259	-10 808 846
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 120 000	3 120 000
Utgående anskaffningsvärden markanläggningar	3 120 000	3 120 000
Ingående avskrivningar markanläggningar	-328 600	-244 375
Årets avskrivningar markanläggningar	-84 225	-84 225
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-412 825	-328 600
Bokfört värde Byggnader och Markanläggning	22 411 604	23 175 242
Taxeringsvärden byggnader	64 266 000	64 266 000
Taxeringsvärden mark	68 103 000	68 103 000
	132 369 000	132 369 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	24 219	17 144
	24 219	17 144

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 254	2 032
Övr förutb kostn, uppl int -tomträttsavgäld, försäkring m.m.	488 939	56 014
	491 193	58 046

MA JF JS

AO PH MA

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 548 327	2 065 327
Avsättning	552 000	493 000
Ianspråktagande	-496 984	-10 000
	2 603 343	2 548 327

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 179 000	18 179 000
	18 179 000	18 179 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån 29767378	0,72	2 715 000	2 755 000
SEB Bolån 40339841	0,71	1 748 575	1 778 575
SEB Bolån 42938815	0,74	3 447 500	3 482 500
SEB Bolån 44641348	0,83	8 400 345	0
SEB Bolån 36136804		0	3 230 345
SEB Bolån 38207458		0	2 855 000
SEB Bolån 40166254		0	2 455 000
		16 311 420	16 556 420

Not 16 Skulder till kreditinstitut

248 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 245 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 15 071 420 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	248 000	2 715 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	16 063 420	13 841 420
	16 311 420	16 556 420

Handwritten signatures and initials: M, JF, PH, MA, AS.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

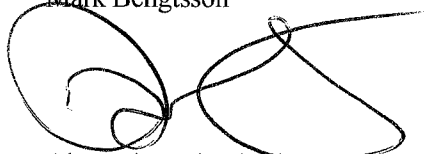
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 255	31 547
Övriga upplupna kostnader - arvode, el, värme, vatten m.m.	331 829	235 754
Förutbetalda hyror och avgifter	480 027	494 131
	829 111	761 432

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö



Mark Bengtsson



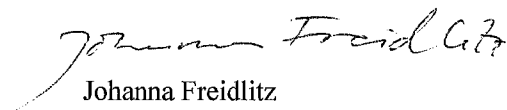
Alexandra Schönbeck



Cecilia Bothen



Ebba Cecilia Spjuth

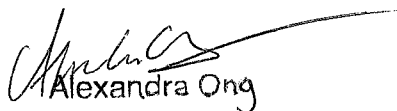


Johanna Freidlitz



Perdes Hushmand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-02



Alexandra Ong

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Aurell
Av föreningen 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 räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisorssed 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

AO

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 räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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:

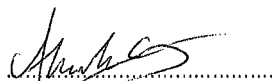
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 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 21/2-2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Aurell
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.