



**HSB BRF RIBE I MALMÖ**  
**ÅRSREDOVISNING**  
**1/9 2018 – 31/8 2019**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## **Innehållsförteckning**

**Sida**

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	17

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2019-11-20 kl 18.30.

**Lokal: Randers källarlokal, Korsörvägen 4B**

**STYRELSEN**

---

## Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av stämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Motioner
24. Föreningsstämmans avslutande
25. Övriga frågor

# Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Ribe i Malmö 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 § 2)**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1946-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1953-09-30. och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-06.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger med beteckningen Ribe 6, Malmö kommun. Föreningens gatuadresser är Randersvägen 24, Mariedalsvägen 57 samt Ribevägen 11.

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.

Ordförande	Kent Nilsson
Vice ordförande	Jonas Jester-Broms
Sekreterare	Katarina Olsson
Studieorganisatör	Johan Johansson
Ledamot	Bo Andersson
Ledamot	Dick Jillvert (utsedd av HSB Malmö)
Suppleant	Maria Andersson
Suppleant	Lisa Danielsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kent Nilsson och Johan Johansson, suppleanterna Maria Andersson och Lisa Danielsson. Ledamöterna Jonas Jester-Broms och Katarina Olsson har meddelat styrelsen att de kommer att avgå vid ordinarie stämma per 2019-11-20.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även arbetat i ett antal mindre arbetsgrupper.

#### **Firmatecknare**

Firman har tecknats, förutom av styrelsen, av Kent Nilsson, Katarina Olsson, Jonas Jester-Broms, och Bo Andersson, två i förening.

#### **Vicevärd**

Under året har Bo Andersson varit vicevärd.

#### **Revisor**

Revisor från BoRevision AB – utsedd av HSB Riksförbund  
Föreningsvald revisor – Bengt Hansson samt Clary Bergqvist.

#### **Valberedning**

Anita Kornhage – sammankallande  
Stig Nilsson

#### **Representanter i HSB Malmö Fullmäktige**

Ordinarie representant har varit Jonas Jester-Broms och med Kent Nilsson som suppleant.

#### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Severins Bygg och fastighetservice AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

#### **Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Ribe 6 med en tomtareal om 5 528 kvm. Marken innehas med tomträtt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1949. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 66 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 235 kvm.

#### **Lägenhetsfördelning**

51 stycken 2 rum och kök  
3 stycken 3 rum och kök  
12 stycken 4 rum och kök

Genomsnittligt lägenhetsyta är c:a 64 kvm.

Föreningen har 11 p-platser som hyrs ut till medlemmar.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-11-22. 12 medlemmar var röstberättigade vilket innebär 12 representerade lägenheter.

##### **Föreningsaktiviteter under året**

Under året har föreningen arrangerat julfika och dans kring granen i samband med 1:a advent.

### Stadgeenlig besiktning av fastigheten

Stadgeenlig besiktning av fastigheten gjordes 2019-05 16 av företrädare för föreningens styrelse. Det konstaterades att ytskiktet på socklarna, främst på Ribevägshuset in mot gården, vittrat sönder. Även Mariedalshuset mot parkeringsplatserna hade samma problem. Besiktningen gav inte anledning att justera underhållsplanen.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen och som sträcker sig fram till 2039.

### Utfört underhåll

- Arbeten med våra skyddsrum blev utförda på begäran av MSB. Därefter besiktning och godkänd av MSB.
- EL-arbete utfört i Mariedalshuset pga. problem med belysningen i cykelkällaren.
- ÅF har gjort korrektion av värmesystemet.
- Buskar borttagna vid Ribehuset mot trädgården.
- Severin har åtgärdat grinden mot parkeringsplatsen.
- Takskägget på Mariedalshuset långsida mot gatan samt gavlar är målade, socklar är åtgärdade mot gatan och vid parkeringsplats.
- Kontroll utförd av HSB på vår lekplats och några brädor på sandlådan är utbytta. Besiktning godkänd.
- Tvättmaskin och Torktumlare har åtgärdas i Ribehuset.
- Trappdörr på Ribevägen 11 B är åtgärdad (låspröblem)
- Stenplattor är lagda vid socklarna på Ribehuset och Randershuset in mot trädgården.

### Framtida underhåll

Föreningen följer noggrant sin underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras och kompletteras utifrån förändrade förutsättningar eller nya myndighetskrav. Den sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Underhållsplanen bygger på erfarenhetsmässiga tidsintervall för renoveringsbehov eller återinvesteringar i olika byggnadsdelar i flerfamiljshus (t.ex. tak, fasader, fönster, balkonger, avloppssystem och uppvärmningssystem) . Avvikelse från snittvärdena kan ibland vara betydande, t.ex. 10-20 år, beroende på omständigheterna (väder, vind, allmänt slitage och löpande underhåll).

Det innebär att styrelsen vid varje "sluttidpunkt" för olika byggnadsdelar har att pröva behovet av planerad åtgärd eller om underhållsbehovet ligger längre fram i tiden. Ibland kan också en uppkommen mindre skada i huset, t.ex. vattenskada, indikera ett omgående större renoveringsbehov, som då tidigareläggs.

Underhållsplanen är sålunda ett viktigt dokument som knyter ihop olika underhållsåtgärder i tid och rum, vilket underlättar arbetet för olika årgångar av styrelser.

De närmaste åren finns inga större renoveringsarbeten planerade enligt underhållsplanen.

Närmaste större renoveringsbehov, att pröva för styrelsen, ligger i mitten av 2020-talet och avser husens värmeledning och radiatorer

### Periodiskt underhåll

Under hösten har renoveringar av samtliga balkonger utförts. Arbetet avslutades innan jul. Under tidig höst har vissa kompletterande arbete på balkongerna utförts, som nu är helt avslutade. Detta lett till att våra fasader nu ser mycket trevligare ut nu. I samband med renoveringarna av balkongerna utfördes även renovering av fasaden in mot gården på Randers huset samt på hussocklarna på Mariedalshuset mot gatan och vid parkeringsplats. Takskägget på Mariedalshusets långsida mot gatan och gavlarna är ommålade. Stenplattor är lagda vid socklarna på Ribehuset och Randershuset in mot trädgården.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 90 (86) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 9 (10) st. överlåtelser.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/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 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är i allt väsentligt god och långsiktigt stabil.

Årets resultat är ett överskott på drygt SEK 567 tkr. Resultatet efter justering för uttag ur yttre fonden under året och beräknad avsättning till yttre fonden uppgår till 451 tkr. Föreningen har per 2019-08-31 har ett balanserat ekonomiskt överskott på 5 298 tkr.

Skuldsättningen i föreningen är låg (12,1 mkr). Räknat per kvm lägenhetsyta är skuldsättningen 2 855 kr, som kan jämföras med genomsnittet för bostadsrättsföreningar i Malmö, motsvarande i runda tal SEK 4 000. Skuldsättningen ska givetvis ses i ljuset av fastighetens skick och med hänsyn till gjorda respektive planerade investeringar/renoveringar.

Föreningens årsavgift per kvm lägenhetsyta uppgår till 786 kr. Genomsnittet för bostadsrättsföreningar i Malmö ligger i storleksordningen SEK 700 +/-50 beroende på fastighetens tekniska status och ålder.

### Tomträttsavgälden

Nuvarande tomträttsavtal med Malmö Stad löper ut 2020-06-30. Tomträttsavgälden är för närvarande 4 700 kr per år. Föreningen har under sensommaren 2019 från kommunen erhållit ett nytt tomträttsavtal, som ska börja gälla fr.o.m. 2020-07-01. Det nya avtalet sträcker sig sextio år framåt och innebär att tomträttsavgälden ska omprövas vart tionde (10) år. Under de första tio åren uppgår tomträttsavgälden till 635 250 kr per år. En avsevärd höjning i jämförelse med nuläget (4 700 kr), vilket självfallet kommer att påverka årsavgiften. Det kommer dock framdeles inte bli fråga om en motsvarande höjning av årsavgiften, då föreningens nuvarande avgiftsnivå har höjts för att dämpa en del av den annars nödvändiga höjningen.

Mot bakgrund av den kraftiga höjningen av tomträttsavgälden har styrelsen också begärt och fått in (2019-08-20) från kommunen ett pris på friköp av föreningens fastighet. Friköpspriset har då beräknats till 32 800 tkr och gäller t.o.m. 2019-12-01.

Ett friköp av föreningens fastighet måste finansieras via lånade medel. För att ett friköp ska bli intressant för föreningen bör årskostnaden (amortering och ränta) för lånet ligga i nivå med den nya tomträttsavgälden. En något högre årskostnad för ett friköpsalternativ skulle kunna motiveras med den frihet, som det innebär för föreningen, att inte behöva stå med mössan i handen om tio år igen och motta ett nytt "skambud" från kommunen på en ny och högre tomträttsavgäld.

Styrelsen har begärt in från föreningens huvudsakliga kreditgivare Nordea förslag på finansiellt upplägg för ett hantera ett dylikt friköp. Det offererade förslaget (årskostnaden för lånet) från Nordea för att finansiera ett friköp av fastigheten möter också upp föreningens krav på kreditvillkor. Förslaget bygger på en fast (låg) räntesats under närmaste tio åren och där föreningen själv kan välja storleken på amorteringen under löptiden. Rimligen väljer föreningen att amortera så mycket som det går, utöver räntekostnaden, upp till ett belopp, motsvarande den nya

CB



tomträttsavgälden. Efter tio år omprövas kreditvillkoren. Givetvis är upplägget förenat med osäkerhet inför framtiden, som dock innebär både möjligheter och risker. Om tio år ska också tomträttsavgälden omprövas. En omprövning som med stor sannolikhet innebär en högre tomträttsavgäld. I skrivande stund har styrelsen inte berett och diskuterat färdigt de två alternativen och tagit ställning till vilket alternativ som styrelsen förordar.

Styrelsen kommer givetvis bjuda in medlemmarna till ett informationsmöte om tomträttsavgälden/friköp av fastigheten. Inte minst viktigt är att få del av medlemmarnas vilja och inställning till alternativen.

Ett beslut om friköp av fastigheten avgörs av en föreningsstämma.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade. Direkt relaterat till de kostnadsbesparingar som har kunnat genomföras under innevarande år.

### Styrelsens slutord

Boendet i en bostadsrättsförening bygger på ett aktivt deltagande i förvaltningen av fastigheten. Medlemmarna i föreningen ska gemensamt skapa ett attraktivt boende. Detta kräver engagemang för att nå ett optimalt resultat. Samtidigt får vi en ökad gemenskap i föreningen. Vi uppmanar därför alla medlemmar att engagera sig i föreningen!

### FLERÅRSÖVERSIKT

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	3 403	3 636	3 373	3 220	3 168
Årets resultat	567	1 034	699	311	-724
Totalt eget kapital	5 298	4 731	3 697	2 998	2 687
Balansomslutning	17 754	16 691	16 247	15 734	15 634
Soliditet	29,8%	28,3%	22,8%	19,1%	17,2%
Bokfört värde, byggnader	16 984	13 821	14 366	14 912	14 989
Taxeringsv., byggnader och mark	81 000	66 000	66 000	66 000	52 200
Taxeringsvärde, byggnader	39 000	34 000	34 000	34 000	30 000
Årsavgift kr/kvm	786	785	778	742	734
Låneskuld	12 088	11 001	11 752	12 008	12 270
Låneskuld kr/kvm	2 855	2 598	2 775	2 836	2 898
Belåningsgrad	15%	17%	18%	18%	24%
Amortering under året (netto)	-1 087	751	256	261	261
Likvida medel & finansiella plac.	725	2 280	1 775	717	529
Likviditet	9%	26%	177%	82%	66%
Kassaflöde	1 382	1 798	1 417	1 116	1 166
Avsättning yttre fond	335	313	292	292	398

#### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsv. för byggnader och mark

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde (föreningens sparande för framtida underhåll) = årets resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll



## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 150	1 178 643	2 408 207	1 033 948
Vinstdisp. enl.stämmobeslut			1 033 948	-1 033 948
Avsättning enl. uh-plan		335 000	-335 000	
Årets uttag från uh-fond		-218 748	218 748	
Årets resultat				567 331
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>110 150</b>	<b>1 294 895</b>	<b>3 325 903</b>	<b>567 331</b>

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	3 442 155
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	218 748
Årets resultat	567 331
<b>Till stämmans förfogande</b>	<b>3 893 234</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	3 893 234
<b>Summa</b>	<b>3 893 234</b>



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 403 182	3 635 837
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 403 182</b>	<b>3 635 837</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 389 772	-1 332 766
Periodiskt underhåll	5	-218 748	-218 286
Löpande underhåll	6	-127 237	-71 903
Övriga externa kostnader	7	-27 533	-31 102
Personalkostnader och arvoden	8	-221 107	-173 895
Fastighetsavgift		-90 882	-88 242
Tomträttsavgäld	9	-4 699	-4 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-595 942	-545 823
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 675 920</b>	<b>-2 466 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>727 262</b>	<b>1 169 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	564	2 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-160 495	-137 767
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 931</b>	<b>-135 172</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>567 331</b>	<b>1 033 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>567 331</b>	<b>1 033 948</b>

**Balansräkning** **Not** **2019-08-31** **2018-08-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader	12	16 983 610	13 820 669
Inventarier	13	0	0
Pågående byggnation	14	0	496 528
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 983 610</b>	<b>14 317 197</b>

***Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 984 110</b>	<b>14 317 697</b>

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar	16	511	60 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	44 402	33 448
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 913</b>	<b>93 459</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank	18	724 847	2 280 182
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>769 760</b>	<b>2 373 641</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** **17 753 870** **16 691 338**

**Balansräkning** **Not** **2019-08-31** **2018-08-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		110 150	110 150
Fond för yttre underhåll		1 294 895	1 178 643
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 405 045</b>	<b>1 288 793</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		3 325 903	2 408 207
Årets resultat		567 331	1 033 948
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 893 234</b>	<b>3 442 155</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 298 279</b>	<b>4 730 948</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	19, 20	4 341 960	2 710 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 341 960</b>	<b>2 710 960</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	19, 20	7 746 000	8 290 000
Leverantörsskulder		48 848	614 178
Aktuella skatteskulder		8 806	8 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	309 277	336 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 113 631</b>	<b>9 249 430</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 753 870** **16 691 338**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,2 %
Inventarier	10-20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr lägenhet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

#### Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Not 3 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 328 819	3 326 072
Hysesintäkter, övriga objekt	52 480	65 480
Överlåtelseavgift	11 445	10 114
Pantsättningsavgift	6 400	6 321
Återföring av reserverad kostnad för tvistiga fakturor från PULS	0	226 959
Övriga intäkter	4 038	891
	<b>3 403 182</b>	<b>3 635 837</b>

### Not 4 Drift

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
El	99 755	93 623
Uppvärmning	522 234	549 476
Vatten & avlopp	139 833	132 493
Avfallshantering	87 513	90 320
Fastighetsförsäkring	55 878	54 517
Fastighetsskötsel och lokalvård	210 758	196 439
Snörenhållning	9 669	22 352
Förvaltningskostnader	76 243	70 023
Medlemsavgift HSB Malmö	27 805	27 805
TV/Bredband	68 781	31 731
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	22 503	16 435
Underhållsplan	7 553	7 352
Övrigt	61 247	40 200
	<b>1 389 772</b>	<b>1 332 766</b>

### Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Planerat Uh/Rep Gem utrymme (lekplats)	22 252	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak (målning takfot)	120 525	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fasader (lagning av sockel)	19 721	0
Planerat Uh/Rep Markytor hårdgjorda (plattläggning innergård)	56 250	0
Planerat Uh/Rep Skyddsrum	0	109 063
Planerat Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	0	44 223
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	0	65 000
	<b>218 748</b>	<b>218 286</b>

### Not 6 Löpande underhåll

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande underhåll/Rep, material	9 107	5 936
Uh/Rep bostäder VVS	0	2 116
Uh/Rep gemensamma utrymme	0	22 102
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	14 507	7 285
Uh/Rep Gem utrymme miljöanläggning	1 946	0
Uh/Rep Gem utrymme övrigt	0	438
Uh/Rep Installationer värme	2 311	11 063
Uh/Rep Installationer el	1 018	4 256
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele	1 691	0
Uh/Rep Installationer lås & larm	4 429	6 468
Uh/Rep Fastighet utvändigt, fasader	4 107	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, fönster	49 500	1 188
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	4 526	438
Uh/Rep Markytor, hårdgjorda	15 319	0
Uh/Rep Markytor, gräsytor	2 318	0
Uh/Rep Markytor, planteringar	0	1 285
Uh/Rep Markytor, lekutrustning	11 737	4 809
Uh/Rep Markytor, övrigt	2 432	2 725
Uh/Rep p g a skadegörelse	2 289	1 794
	<b>127 237</b>	<b>71 903</b>



**Not 7 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
Revisionsuppdrag	12 750	17 000
Juridiska åtgärder	0	6 250
Övrigt	14 783	7 852
	<b>27 533</b>	<b>31 102</b>

**Not 8 Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
<b>Arvoden till förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	96 000	94 500
Föreningsvald revisor	9 300	8 960
Arvode valberedning	2 000	2 000
Vicevärd	23 250	33 475
Övriga arvoden till förtroendevald (avser renovering av balkonger)	50 000	0
	<b>180 550</b>	<b>138 935</b>
<b>Gemensamma kostnader</b>		
Sociala avgifter	40 357	34 760
Övriga kostnader	200	200
	<b>40 557</b>	<b>34 960</b>
	<b>221 107</b>	<b>173 895</b>

**Not 9 Tomträttsavgäld**

	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
Tomträttsavgäld	4 699	4 700
Avtalstid 2020-06-30	4 699	4 700

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonto	564	2 595
	<b>564</b>	<b>2 595</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	160 495	137 767
	<b>160 495</b>	<b>137 767</b>

**Not 12 Byggnader**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Ribe 6 i Malmö. Marken innehas med tomträtt.

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 945 276	23 945 276
Omklassificering från pågående arbeten	3 758 883	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 704 159</b>	<b>23 945 276</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 124 607	-9 578 784
Årets avskrivningar	-595 942	-545 823
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 720 549</b>	<b>-10 124 607</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>16 983 610</b>	<b>13 820 669</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	32 000 000
	<b>81 000 000</b>	<b>66 000 000</b>

**Not 13 Inventarier**

Investeringen avser inköp av postboxar.

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 782	57 782
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 782</b>	<b>57 782</b>
Ingående avskrivningar	-57 782	-57 782

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 782</b>	<b>-57 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Pågående byggnation**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	496 528	0
Årets investering	3 262 355	496 528
Omklassificering till byggnad	-3 758 883	0
	<b>0</b>	<b>496 528</b>

Årets investering avser balkongrenovering.

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Andel i HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Skattekonto	511	60 011
	<b>511</b>	<b>60 011</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	18 809	18 261
Bredband	18 480	0
Övriga	7 113	15 187
	<b>44 402</b>	<b>33 448</b>



### Not 18 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Nordea, transaktionskonto	721 696	1 280 073
SBAB, placeringskonto	3 151	1 000 109
	<b>724 847</b>	<b>2 280 182</b>

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Nordea Hypotek, 18301	0,74 %	2020-08-21	3 460 000	0
Nordea Hypotek, 00070	0,71 %	2020-05-08	3 420 000	0
Nordea Hypotek, 82404	1,27 %	2020-12-14	2 497 000	0
Nordea Hypotek, 48002			0	3 540 000
Nordea Hypotek, 76531			0	1 250 000
Nordea Hypotek, 27756	1,10 %	2020-03-11	800 000	800 000
Nordea Hypotek, 34353			0	3 500 000
Nordea Hypotek, 49032	1,10%	2021-08-18	1 910 960	1 910 960
Avgår kortfristig del			-7 746 000	-8 290 000
			<b>4 341 960</b>	<b>2 710 960</b>

Under verksamhetsåret har föreningen löst lån 76531 med beloppet 1 240 tkr. I samband med lösen av detta lån har föreningen tagit ett nytt lån på 2 530 tkr, lån 82404. Den ökade belåningen är hänförlig till att finansiera den gjorda balkongrenoveringen.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10,1 mkr.

### Not 20 Not för ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	14 286 000	14 286 000
varav obelånade	0	0
	<b>14 286 000</b>	<b>14 286 000</b>


### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	272 165	274 805
Arbetsgivaravgift	0	6 586
Arvoden	0	20 960
Räntekostnad	12 180	9 031
Övrigt	24 932	25 180
	<b>309 277</b>	<b>336 562</b>

### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2019-10 -03



Kent Nilsson  
Ordförande



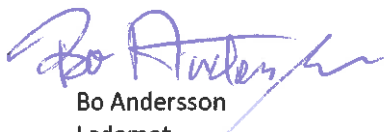
Jonas Jester-Broms  
Ledamot



Katarina Olsson  
Ledamot



Johan Johansson  
Ledamot



Bo Andersson  
Ledamot



Dick Jilvert  
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 10 - 09



Bengt Hansson  
Av föreningen vald revisor



Clary Bergqvist  
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ribe i Malmö, org.nr. 746000-6047

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ribe i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831.

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 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. Revisoremas 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, 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.

### Den föreningsvalda 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 Ribe i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831 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 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 fortlöpa 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 trygghetssätt.

### 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 revisionssed 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 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.

Malmö den 9/10-2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Hansson

Av föreningen vald revisor



Clary Bergqvist

Av föreningen vald revisor