



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

HSB BRF
RIBE
I MALMÖ



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2018-11-22 kl 19.00.

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

Styrelsen för HSB Brf Ribe i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om föreningen och fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Ribe 6, som omfattar tre flerfamiljshus med tillhörande tomtmark. Husens adresser är Randersvägen 24, Mariedalsvägen 57 samt Ribevägen 11. Bostadshusen färdigställdes år 1949 och omfattar totalt 66 lägenheter.

Föreningen är enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) en s. k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens 66 lägenheter fördelar sig enligt följande:

51 st. 2 r o k
3 st. 3 r o k
12 st. 4 r o k

Total lägenhetsytan är 4 234,5 kvm. Genomsnittliga lägenhetsytan är drygt 64 kvm.

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

föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-16 på Brf Randers källarlokal, Korsörvägen 4b. Närvarande var 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-22 i föreningens styrelserum. Vid stämman togs första beslutet avseende nya stadgar för föreningen (Normalstadgar 2011 för HSBs Bostadsrättsföreningar version 5). Närvarande var 13 personer, 11 personer var röstberättigade jämte en fullmakt, totalt 12 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-03 i föreningens styrelserum. Vid stämman togs andra och det slutliga beslutet avseende nya stadgar för föreningen (Normalstadgar 2011 för HSBs Bostadsrättsföreningar version 5). Närvarande var 7 personer varav 6 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kent Nilsson, Katarina Olsson, Bo Andersson och suppleanten Maria Andersson.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även arbetat i ett antal

mindre grupper.

Firmatecknare

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

Vicevärd

Under året har Bo Andersson varit vicevärd.

Revisorer

Bengt Hansson och Clary Bergqvist samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Clary Bergqvist (sammanställande) och Stig Nilsson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

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

Antal medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlem 86 (87) st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet lägenheter beror på att en lägenhet kan innehåsa av fler än en bostadsrättsinnehavare. HSB Malmö innehåser även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en lägenhet endast en röst oavsett antalet bostadsrättsinnehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser var under året 10 (8) st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Periodiskt underhåll under det gångna året

Under andra halvåret av räkenskapsåret har styrelsen ägnat tid och energi åt att upphandla lämplig entreprenör för föreningens planerade renovering av balkonger, vissa husfasader och hussocklar. Renoveringsarbetet är planerat att starta efter sommaren 2018 och beräknas pågå fram mot årsskiftet 2018/2019. Valet av entreprenör föll på Morneon Fasad AB.

Under året har också renovering och service utförts på värmesystemet, bl.a. byte av pumpar, ställdon, termostater och expansionskärl.

Gjorda renoveringar mm.

För tidigare genomförda renoveringar hänvisas till bostadsrättsföreningens hemsida, www.brfribe.se.

Löpande underhåll under det gångna året

Byte av torktumlare i Mariedalshuset samt byte av torkrumsfläktar i torkrummen på Mariedalshuset och Randershuset. Ett akut stopp i avloppet på Mariedalsvägen har också åtgärdats samt byte av EL-mätare till fjärrvärmens i pumprummet Mariedalshuset utförd av E.ON

Aktiviteter

Till advent anordnades julfika och dans kring granen ute på innergården.

Avsägelse lägenheter

Inga.



Stadgeenlig besiktning av fastigheten

Stadgeenlig besiktning av fastigheten gjordes 2018-04-10 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.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i allt väsentligt god och långsiktigt stabil.

Grundfilosofin i förvaltningen är att varje "boendeårgång" i föreningen ska bära sin årskostnad inklusive avsättningsbehovet till yttre fonden enligt underhållsplanen. Intäkter och kostnader ska således balanseras i årsbudgeten.

Skuldsättningen i föreningen är låg (SEK 11 mkr). Räknat per kvm lägenhetsyta är skuldsättningen cirka SEK 2 600, 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 driftskostnader (inklusive tomträttsavgift och fastighetsavgift) uppgår till drygt SEK 330 per kvm lägenhetsyta, som ska jämföras med genomsnittet för bostadsrättsföreningar i Malmö, som ligger i intervallet SEK 300-500 beroende på förutsättningar och ålder på huset.

Jämförelse av driftkostnader för verksamheten över åren och mellan föreningar ska dock göras med stor försiktighet, då vissa utgiftsposter ökat avsevärt för vissa föreningar utan att man har haft möjlighet att påverka kostnaderna. Det gäller under senare år exempelvis mycket förhöjda tomträttsavgifter för vissa föreningar.

Årsavgifter

För närvarande finns inga beslut om ändring av årsavgiften.

Nuvarande avtal med Malmö kommun om tomträttsavgälden för föreningens fastighet löper ut år 2020-06-30. Den uppgår för närvarande till blygsamma 4 700 kr per år. Den nya tomträttsavgälden blir med visshet väsentligt högre. Det innebär att årsavgiften för lägenheter framdeles kommer att behöva höjas betydligt för att täcka de ökade kostnaderna för tomträten.

Framtida planer och åtgärder

Föreningen följer noggrant sin underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras och kompletteras utifrån en ändrad "verklighet" 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). Avvikelser 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.



För närvarande pågår renoveringen/översynen av husens balkonger, omfogning mm. av vissa husfasader och renovering av hussocklar. Renoveringsarbetet har kostnadsberäknats till totalt cirka SEK 4 mkr (inklusive moms). Arbetet beräknas slutfört till årsskiftet 2018/2019.

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 värmeledningar och radiatorer

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!
(2018-09-27)

UTVECKLING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tusentals kronor.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Nettoomsättning	3 636	3 373	3 220	3 168	3 172
Årets resultat	1 034	699	311	-724	-209
Totalt eget kapital	4 731	3 697	2 998	2 687	3 411
Balansomslutning	16 691	16 247	15 734	15 634	16 659
Soliditet	28,3%	22,8%	19,1%	17,2%	20,5%
Bokfört värde, byggnader	13 821	14 366	14 912	14 989	15 516
Taxeringsv., byggnader och mark	66 000	66 000	66 000	52 200	52 200
Taxeringsvärde, byggnader	34 000	34 000	34 000	30 000	30 000
Årsavgift kr/kvm	785	778	742	734	734
Låneskuld	11 001	11 752	12 008	12 270	12 531
Låneskuld kr/kvm	2 598	2 775	2 836	2 898	2 959
Belåningsgrad	17%	18%	18%	24%	24%
Amortering under året	751	256	261	261	241
Likvida medel & finansiella plac.	2 280	1 775	717	529	1 007
Likviditet	201%	177%	82%	66%	113%
Kassaflöde	1 798	1 417	1 116	1 166	965
Avsättning yttre fond	313	292	292	398	382

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	1 083 929	1 803 770	699 151
Vinstdisp. enl.stämmobeslut			699 151	-699 151
Avsättning enl. uh-plan		313 000	-313 000	
Årets uttag från uh-fond		-218 286	218 286	
Årets resultat				1 033 948
Belopp vid årets utgång	110 150	1 178 643	2 408 207	1 033 948

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	2 502 921
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-313 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	218 286
Årets resultat	1 033 948
Till stämmans förfogande	3 442 155

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	3 442 155
Summa	3 442 155

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resulträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 635 837	3 372 872
Summa rörelseintäkter		3 635 837	3 372 872
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 332 766	-1 312 042
Periodiskt underhåll	5	-218 286	-160 738
Löpande underhåll	6	-71 903	-175 381
Övriga externa kostnader	7	-31 102	-14 296
Personalkostnader och arvoden	8	-173 895	-153 652
Fastighetsavgift		-88 242	-86 790
Tomträttsavgäld	9	-4 700	-4 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-545 823	-557 371
Summa rörelsekostnader		-2 466 717	-2 464 970
Rörelseresultat		1 169 120	907 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 595	831
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-137 767	-209 582
Summa finansiella poster		-135 172	-208 751
Resultat efter finansiella poster		1 033 948	699 151
Årets resultat		1 033 948	699 151



HSB Brf Ribe i Malmö
Org.nr 746000-6047

7 (16)

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	13 820 669	14 366 492
Inventarier	13	0	0
Pågående byggnation	14	496 528	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 317 197	14 366 492
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	700
Summa anläggningstillgångar		14 317 697	14 367 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	16	60 011	36 609
Aktuell skattefordran		0	44 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	33 448	24 612
Summa kortfristiga fordringar		93 459	105 320
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	18	2 280 182	1 774 695
Summa omsättningstillgångar		2 373 641	1 880 015
SUMMA TILLGÅNGAR		16 691 338	16 247 207

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 150	110 150
Fond för yttre underhåll		1 178 643	1 083 929
Summa bundet eget kapital		1 288 793	1 194 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 408 207	1 803 770
Årets resultat		1 033 948	699 151
Summa fritt eget kapital		3 442 155	2 502 921
Summa eget kapital		4 730 948	3 697 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	10 779 548	11 490 960
Summa långfristiga skulder		10 779 548	11 490 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		221 412	261 412
Leverantörsskulder		614 178	138 804
Aktuella skatteskulder		8 690	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	21	336 562	659 031
Summa kortfristiga skulder		1 180 842	1 059 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 691 338	16 247 207



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	2,3 %
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 1 337 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

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 326 072	3 295 860
Hysesintäkter, övriga objekt	65 480	56 400
Överlåtelseavgift	10 114	11 128
Pantsättningsavgift	6 321	5 361
Återföring av reserverad kostnad för tvistiga fakturor från PULS	226 959	0
Övriga intäkter	891	4 123
	3 635 837	3 372 872

Not 4 Drift

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
El	93 623	85 642
Uppvärmning	549 476	532 465
Vatten & avlopp	132 493	132 722
Avfallshantering	90 320	95 202
Fastighetsförsäkring	54 517	51 308
Fastighetsskötsel och lokalvård	196 439	199 146
Förvaltningskostnader	70 023	78 358
Medlemsavgift HSB Malmö	27 805	27 805
TV/Bredband	31 731	31 632
Övrigt	86 339	77 762
	1 332 766	1 312 042

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Planerat Uh/Rep Skyddsrum	109 063	0
Planerat Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	44 223	42 826
Planerat Uh/Rep Installationer VA/sanitet	0	59 062
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	65 000	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. balkonger	0	58 850
	218 286	160 738

Not 6 Löpande underhåll

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Löpande underhåll/Reparationer	0	4 730
Löpande underhåll/Rep, material	5 936	11 734
Uh/Rep bostäder VVS	2 116	49 550
Uh/Rep gemensamma utrymme	22 102	1 998
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	7 285	1 269
Uh/Rep Gem utrymme övrigt	438	0
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	0	6 506
Uh/Rep Installationer värme	11 063	39 751
Uh/Rep Installationer ventilation	0	6 773
Uh/Rep Installationer el	4 256	1 069
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele.	0	1 650
Uh/Rep Installationer lås & larm	6 468	438
Uh/Rep Fastighet utvändigt	0	23 440
Uh/Rep Fastighet utvändigt, fönster	1 188	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, balkonger	0	11 706
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	438	1 899
Uh/Rep Markytor	0	11 875
Uh/Rep Markytor, planteringar	1 285	0
Uh/Rep Markytor, lekutrustning	4 809	0
Uh/Rep Markytor, övrigt	2 725	993
Uh/Rep p g a skadegörelse	1 794	0
	71 903	175 381

3

Not 7 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Revisionsuppdrag	17 000	8 500
Juridiska åtgärder	6 250	0
Övrigt	7 852	5 796
	31 102	14 296

Not 8 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal.

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	94 500	90 400
Föreningsvald revisor	8 960	8 960
Arvode valberedning	2 000	2 000
Vicevärd	33 475	17 575
	138 935	118 935
Gemensamma kostnader		
Sociala avgifter	34 760	34 517
Övriga kostnader	200	200
	34 960	34 717
	173 895	153 652

Not 9 Tomträttsavgäld

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Tomträttsavgäld		
Avtalstid 2020-06-30	4 700	4 700
	4 700	4 700



Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonto	2 595	619
Övriga ränteintäkter	0	212
	2 595	831

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	137 767	209 582
	137 767	209 582

Not 12 Byggnader

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

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 945 276	23 945 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 945 276	23 945 276
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 578 784	-9 032 961
Årets avskrivningar	-545 823	-545 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 124 607	-9 578 784
Utgående redovisat värde byggnader och mark	13 820 669	14 366 492
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 13 Inventarier

Investeringar avser inköp av postboxar.

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 782	57 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 782	57 782
Ingående avskrivningar	-57 782	-46 234
Årets avskrivningar	0	-11 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 782	-57 782
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Pågående byggnation

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	496 528	0
	496 528	0

Årets investering avser balkongrenovering.

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB	500	500
Andel i Fonus	0	200
	500	700

Not 16 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	60 011	36 609
	60 011	36 609

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 261	17 996
Övriga	15 187	6 616
	33 448	24 612

Not 18 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Nordea, transaktionskonto	1 280 073	1 774 695
SBAB, placeringskonto	1 000 109	0
	2 280 182	1 774 695

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Nordea Hypotek, 3978 86 00700			0	3 580 000
Nordea Hypotek, 3978 86 48002	2,30 %	2019-08-21	3 540 000	3 620 000
Nordea Hypotek, 3978 87 08870			0	830 000
Nordea Hypotek, 3978 87 30655			0	1 932 372
Nordea Hypotek, 3978 87 76531	0,95 %	2019-06-28	1 250 000	1 790 000
Nordea Hypotek, 3978 88 27756	1,10 %	2020-03-11	800 000	0
Nordea Hypotek, 3978 88 34353	0,78 %	2019-05-08	3 500 000	0
Nordea Hypotek, 3978 88 49032	1,10%	2021-08-18	1 910 960	0
Avgår kortfristig del			-221 412	-261 412
			10 779 548	11 490 960

Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts efter förfall. Föreningen redovisar därför samtliga lån som långfristiga. Under verksamhetsåret har det gjorts en extra amortering på lån 3978 87 76531 med 500 tkr. Beräknad amortering för de närmaste åren är 221 tkr årligen. Föreningen har fått ett lånelöfte upp till 900 tkr för att finansiera balkongrenoveringen. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10,7 mkr.

Not 20 Not för ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	14 286 000	14 286 000
varav obelånade	0	0
	14 286 000	14 286 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	274 805	277 004
Arbetsgivaravgift	6 586	32 821
Arvoden	20 960	100 560
Räntekostnad	9 031	10 819
Övrigt	25 180	237 827
	336 562	659 031

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2018-10-16



Kent Nilsson
Ordförande



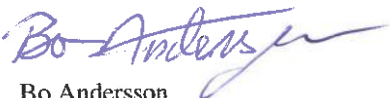
Jonas Jester-Broms
Ledamot



Katarina Olsson
Ledamot



Johan Johansson
Ledamot



Bo Andersson
Ledamot



Dick Jilvert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-31



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 år 20170901-20180831.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 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. De 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsred 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 år 20170901-20180831 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 31/10 2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor



Clary Bergqvist
Av föreningen vald revisor