HSB BRF RIBE I MALMÖ

ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	17

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2020-11-26 kl 18.30

Lokal: Randers källarlokal, Korsörvägen 4B

STYRELSEN

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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. Föreningsstämmans avslutande

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Ribe i Malmö får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 –2020-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten och förvaltningen

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.

Fakta om föreningen

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun. Föreningen äger sin fastighet Malmö Ribe 6 med en tomtareal om 5 528 kvm. Föreningens gatuadresser är Randersvägen 24, Mariedalsvägen 57 samt Ribevägen 11.
Föreningen har totalt 66 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 235 kvm. Lägenheterna fördelar sig enligt nedan;

51 lägenheter om 2 rum och kök
3 lägenheter om 3 rum och kök
12 lägenheter om 4 rum och kök
Den genomsnittliga lägenhetsytan är cirka 64 kvm.
Föreningen har 11 parkeringsplatser platser som hyrs ut till medlemmar.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett privat bostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring för fastigheten och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen ingår i årsavgiften.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 91 personer. Vid en föreningsstämma har en lägenhet en röst oavsett antalet bostadsrättshavare. Under året har det skett 7 överlåtelser av lägenheter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande	Kent Nilsson
Vice ordförande	Maria Andersson
Sekreterare	Anita Kornhag
Studieorganisatör	Johan Johansson
Ledamot	Dick Jillvert (utsedd av HSB Malmö)
Suppleant	Catherine Åkesson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Maria Andersson. Styrelsen har haft tolv protokollförda sammanträden. Styrelsen har även arbetat i ett antal mindre grupper.

Firmatecknare

Firman har tecknats, förutom av styrelsen, av Kent Nilsson, Maria Andersson, Johan Johansson och Anita Kornhag, två i förening.

Vicevärd

Bo Andersson har varit vicevärd under året.

Revisorer

Ordinarie Clary Bergqvist

Ordinarie Bengt Hansson

samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Åsa Bohman (sammankallande) och Stig Nilsson

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Ordinarie representant har varit Maria Andersson och med Kent Nilsson som suppleant.

Förvaltningen

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen. Triennium Syd AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-11-20. Närvarande var 22 personer varav 19 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ägde rum 2019-12-02. Stämman prövade frågan om förvärv av fastigheten Malmö Ribe 6. Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag om förvärv av fastigheten. Närvarande var företrädare för 33 lägenheter/röstberättigade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen arrangerade traditionell dans kring granen i samband första advent samt bjöd på efterföljande förtäring.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten

Stadgeenlig (§ 28) besiktning av fastigheten genomfördes den 2020-07-28 av företrädare för styrelsen. Besiktningen föranledde inga ändringar i underhållsplanen.

Periodiskt underhåll

Under våren 2020 har porttelefonsystemet bytts ut i samtliga trapphus. Med det nya systemet används mobiltelefonen för att svara och öppna porten.
Under året har även expansionskärl och värmeväxlar i värmecentralen besiktigats och godkänts.

Föreningens ekonomi och årets resultat

Föreningens ekonomi är i allt väsentligt god och långsiktigt stabil.
Årets resultat är ett överskott på drygt SEK 732 tkr. Resultatet efter justering för uttag ur yttre fonden under året och beräknad avsättning till yttre fonden uppgår till ett överskott motsvarande SEK 397 tkr. Föreningen har per 2020-08-31 ett fritt eget kapital motsvarande SEK 4 290 tkr, som kan användas till att balansera framtida underskott i den löpande verksamheten. Föreningens totala skuldsättning är efter friköpet av vår fastighet/tomt (Malmö Ribe 6) relativt hög (SEK 45,8 mkr), vilket är naturligt. Samtidigt äger föreningen en attraktiv fastighet/tomt av högt värde. Finansieringen av friköpet har skett via lån (SEK 33,9 mkr) med fastigheten/tomten som säkerhet hos banken Nordea.

Skuldsättningen per 2020-08-31 är räknat per kvm lägenhetsyta SEK 10 826. Genomsnittet för bostadsrättsföreningar i Malmö är drygt SEK 4 000. Jämförelse av skuldsättningsnivåer i olika bostadsrättsföreningar ska givetvis ses i ljuset av fastighetens skick (gjorda respektive planerade investeringar/renoveringar) och inte minst huruvida föreningen äger sin fastighet/tomt eller lever med ett (ofta) dyrt tomträttsavtal.

Föreningens årsavgift per kvm lägenhetsyta uppgår till SEK 786. Genomsnittet för bostadsrätts-föreningar i Malmö ligger i storleksordningen SEK 700 +/- 50 beroende på fastighetens tekniska

status och ålder.

Friköp av fastigheten Malmö Ribe 6

Föreningens tomträttsavtal med Malmö Stad löpte ut 2020-06-30. Inför detta faktum har föreningen och dess styrelse diskuterat och prövat frågan om föreningen ska ingå ett nytt (dyrt) tomträttsavtal eller friköpa sin fastighet/tomt (Malmö Ribe 6) från Malmö Stad. Efter noggrann prövning av styrelsen och lånelöfte av banken Nordea beslöt en extra föreningsstämma den 12 december 2019 att ställa sig bakom en ansökan om friköp av fastigheten/tomten.
Onsdag den 17 juni 2020 beslöt Malmö kommunfullmäktige att bifalla föreningens ansökan om friköp av fastigheten Malmö Ribe 6. Fullmäktiges beslut vann laga kraft den 29 juni 2020. Från och med detta datum var fastigheten/tomten föreningens egendom och likviden för köpet kunde utväxlas. Friköpspriset uppgick till SEK 32,8 mkr. Därtill kom administrativa kostnader såsom lagfart och uttag av pantbrev motsvarande SEK 1,3 mkr.
Föreningen amorterar enligt avtal med banken lånet med motsvarande 1% per år eller SEK 339 tkr per år. Noteras bör här att amorteringen är att betrakta som ett sparande/kapitaltillskott. Det kan varje medlem i föreningen räkna sig tillgodo och beloppets storlek beror på lägenhetens andelstal. Detta sparande/kapitaltillskott blir en avdragsgill kostnad för medlemmen den dagen bostadsrätten byter ägare (säljs). Medlemmens sparande/kapitaltillskott framgår av den årliga kontrolluppgift som föreningens ekonomiska förvaltare skickar till bostadsrättshavaren.

Årsavgifter

Årsavgiften för lägenheter har under räkenskapsåret varit oförändrad. Styrelsen har dock beslutat att höja årsavgiften med 10 % per den 1 oktober 2020 beroende på främst ökade kostnader (amortering och ränta) efter friköpet av fastigheten/tomten.
Årsavgiften för p-plats på förenings parkering är oförändrad (för närvarande SEK 460 per p-plats och månad).

Framtida planer och underhåll

Föreningen följer noggrant sin underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras och kompletteras utifrån förändrade förutsättningar eller nya myndighetskrav. Den sträcker sig 20 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 snittvärden 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 slutet av 2020-talet och avser husens värmeledningar och radiatorer.

Styrelsens slutord

Boende i en bostadsrättsförening bygger på ett aktivt deltagande i skötsel och förvaltning 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.
(2020-09-29)

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tusentals kronor.	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 434	3 403	3 636	3 373	3 220
Årets resultat	732	567	1 034	699	311
Totalt eget kapital	6 030	5 298	4 731	3 697	2 998
Balansomslutning	52 321	17 754	16 691	16 247	15 734
Soliditet	11,5%	29,8%	28,3%	22,8%	19,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	50 592	16 984	13 821	14 366	14 912
Taxeringsv., byggnader och mark	81 000	81 000	66 000	66 000	66 000
Taxeringsvärde, byggnader	39 000	39 000	34 000	34 000	34 000
Årsavgift kr/kvm	786	786	785	778	742
Låneskuld	45 842	12 088	11 001	11 752	12 008
Låneskuld kr/kvm	10 826	2 855	2 598	2 775	2 836
Belåningsgrad	57%	15%	17%	18%	18%
Amortering under året	146	203	751	256	261
Likvida medel & finansiella plac.	1 683	725	2 280	1 775	717
Likviditet	185%	178%	26%	177%	82%
Kassaflöde	1 364	1 382	1 798	1 417	1 116
Avsättning yttre fond	335	335	313	292	292

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten
Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning
Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsv. för byggnader och mark
Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)
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	1 294 895	3 325 903	567 331
Vinstdisp. enl.stämmobeslut			567 331	-567 331
Avsättning enl. uh-plan		335 000	-335 000	
Årets resultat				731 545
Belopp vid årets utgång	**110 150**	**1 629 895**	**3 558 234**	**731 545**

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	3 893 234
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	731 545
Till stämmans förfogande	**4 289 779**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till balanserat resultat överföres	4 289 779
Summa	**4 289 779**

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 434 443	3 403 182
Summa rörelseintäkter		**3 434 443**	**3 403 182**
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 513 840	-1 389 772
Periodiskt underhåll	5	0	-218 748
Löpande underhåll	6	-74 640	-127 237
Övriga externa kostnader	7	-21 799	-27 533
Personalkostnader och arvoden	8	-162 464	-221 107
Fastighetsavgift		-94 314	-90 882
Tomträttsavgäld	9	-3 852	-4 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 792	-595 942
Summa rörelsekostnader		**-2 503 701**	**-2 675 920**
Rörelseresultat		**930 742**	**727 262**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	641	564
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-199 838	-160 495
Summa finansiella poster		**-199 197**	**-159 931**
Resultat efter finansiella poster		**731 545**	**567 331**
Årets resultat		**731 545**	**567 331**

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	50 591 617	16 983 610
Inventarier	13	0	0
Pågående byggnation	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 591 617**	**16 983 610**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa anläggningstillgångar		**50 592 117**	**16 984 110**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	16	795	511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	44 508	44 402
Summa kortfristiga fordringar		**45 303**	**44 913**
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	1 683 465	724 847
Summa omsättningstillgångar		**1 728 768**	**769 760**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 320 885**	**17 753 870**

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 150	110 150
Fond för yttre underhåll		1 629 895	1 294 895
Summa bundet eget kapital		**1 740 045**	**1 405 045**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 558 234	3 325 903
Årets resultat		731 545	567 331
Summa fritt eget kapital		**4 289 779**	**3 893 234**
Summa eget kapital		**6 029 824**	**5 298 279**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	43 446 000	4 341 960
Summa långfristiga skulder		**43 446 000**	**4 341 960**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	2 395 960	7 746 000
Leverantörsskulder		57 076	48 848
Aktuella skatteskulder		9 383	8 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	381 242	309 277
Summa kortfristiga skulder		**2 845 061**	**8 113 631**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 320 885**	**17 753 870**

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 1 429 kr lägenhet.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% 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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 328 819	3 328 819
Hyresintäkter, övriga objekt	72 720	52 480
Avgift, andrahandsuthyrning	14 946	0
Överlåtelseavgift	8 174	11 445
Pantsättningsavgift	6 101	6 400
Övriga intäkter	3 683	4 038
	3 434 443	**3 403 182**

Not 4 Drift

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El	105 732	99 755
Uppvärmning	506 550	522 234
Vatten & avlopp	144 676	139 833
Avfallshantering	91 420	87 513
Fastighetsförsäkring	59 435	55 878
Fastighetsskötsel och lokalvård	212 564	210 758
Snörenhållning	0	9 669
Förvaltningskostnader	87 651	76 243
Medlemsavgift HSB Malmö	27 805	27 805

TV/Bredband	142 741	68 781
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 881	22 503
Underhållsplan	7 623	7 553
Avgifter för juridiska åtgärder	12 112	0
Föreningsstämma och årsredovisning	22 166	2 250
Övrigt	77 484	58 997
	1 513 840	**1 389 772**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	**2018-09-01 -2019-08-31**
Planerat Uh/Rep Gem utrymme (lekplats)	0	22 252
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak (målning takfot)	0	120 525
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fasader (lagning av sockel)	0	19 721
Planerat Uh/Rep Markytor hårdgjorda (plattläggning innergård)	0	56 250
	0	**218 748**

Not 6 Löpande underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	**2018-09-01 -2019-08-31**
Löpande underhåll/Rep, material	2 308	9 107
Uh/Rep Bostäder	1 111	0
Uh/Rep bostäder VVS	8 157	0
Uh/Rep gemensamma utrymme	1 701	0
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	8 801	14 507
Uh/Rep Gem utrymme miljöanläggning	0	1 946
Uh/Rep Installationer	2 050	0
Uh/Rep Installationer ventilation	9 556	0
Uh/Rep Installationer värme	0	2 311
Uh/Rep Installationer el	5 007	1 018
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele	6 250	1 691
Uh/Rep Installationer lås & larm	6 193	4 429
Uh/Rep Fastighet utvändigt, fasader	0	4 107
Uh/Rep Fastighet utvändigt, fönster	0	49 500
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	997	4 526
Uh/Rep Markytor, hårdgjorda	0	15 319
Uh/Rep Markytor, gräsytor	0	2 318
Uh/Rep Markytor, planteringar	17 936	0
Uh/Rep Markytor, lekutrustning	2 969	11 737

Uh/Rep Markytor, övrigt	0	2 432
Uh/Rep p g a skadegörelse	1 604	2 289
	74 640	**127 237**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	**2018-09-01 -2019-08-31**
Revisionsuppdrag	13 750	12 750
Övrigt	8 049	14 783
	21 799	**27 533**

Not 8 Personalkostnader och arvoden
Föreningen har ingen anställd personal.

	2019-09-01 -2020-08-31	**2018-09-01 -2019-08-31**
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	97 900	96 000
Föreningsvald revisor	9 460	9 300
Arvode valberedning	2 000	2 000
Vicevärd	23 650	23 250
Övriga arvoden till förtroendevald (avser renovering av balkonger)	0	50 000
	133 010	**180 550**
Gemensamma kostnader		
Sociala avgifter	29 254	40 357
Övriga kostnader	200	200
	29 454	**40 557**
	162 464	**221 107**

Not 9 Tomträttsavgäld

	2019-09-01 -2020-08-31	**2018-09-01 -2019-08-31**
Tomträttsavgäld (friköpt 2020-07-08)	3 852	4 699
	3 852	**4 699**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonto	641	564
	641	**564**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	199 834	160 495
Övriga räntekostnader	4	0
	199 838	**160 495**

Not 12 Byggnader och mark

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

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 704 159	23 945 276
Omklassificeringar från pågående arbeten	176 864	3 758 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**27 881 023**	**27 704 159**
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 720 549	-10 124 607
Årets avskrivningar	-632 792	-595 942
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	**-11 353 341**	**-10 720 549**
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	0	0
Årets anskaffningar	34 063 935	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	**34 063 935**	**0**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**50 591 617**	**16 983 610**
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	81 000 000	**81 000 000**

Not 13 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 782	57 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**57 782**	**57 782**
Ingående avskrivningar	-57 782	-57 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-57 782**	**-57 782**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 14 Pågående byggnation

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	0	496 528
Årets investering	176 864	3 262 355
Omklassificering till byggnad	-176 864	-3 758 883
	0	**0**

Årets investering avser system för porttelefon.

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
	500	**500**

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	795	511
	795	**511**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 313	18 809
Bredband	18 480	18 480
Övriga	5 715	7 113
	44 508	**44 402**

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Nordea, transaktionskonto	680 303	721 696
SBAB, placeringskonto	1 003 162	3 151
	1 683 465	**724 847**

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2020-08-31	Näst års amortering
Nordea Hypotek AB, 49032	1,10 %	2021-08-18	1 910 960	0
Nordea Hypotek AB, 87117	0,60 %	2022-08-17	3 460 000	0
Nordea Hypotek AB, 64702	0,85 %	2023-04-19	6 571 000	146 000
Nordea Hypotek AB, 94644	1,25 %	2028-06-21	16 950 000	0
Nordea Hypotek AB, 94652	1,43 %	2030-06-19	16 950 000	339 000
			45 841 960	**485 000**

Enligt föreningens redovisningsprinciper skall de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa års räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningen lån är 43 446 000 (4 341 960) kronor.

Den kortfristiga delen av föreningens lån är 2 395 960 (7 746 000) kronor. På balansdagen utgör 485 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden. Under räkenskapsåret har 146 000 kronor amorterats.

Per 2020-06-24 togs två nya lån i Nordea Hypotek AB. Lånebeloppet för båda lånen var 16 950 000 kronor.

Beräknad amortering för de närmaste åren är 485 tkr årligen. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 43,5 mkr.

Not 20 Not för ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	45 879 000	14 286 000
varav obelånade	0	0
	45 879 000	**14 286 000**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	273 040	272 165
Räntekostnad	89 622	12 180
Övrigt	18 580	24 932
	381 242	**309 277**

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2020- 10 - 16

Kent Nilsson
Ordförande

Maria Andersson
Ledamot

Anita Kornhag
Ledamot

Johan Johansson
Ledamot

Dick Jillvert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 10 - 27

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 20190901-20200831.

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 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. 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 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

CB

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 20190901-20200831 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 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 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 27/10- 2020

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Clary Berggvist
Av föreningen vald revisor

Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor