

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF RYTTMÄSTAREN I HELSINGBORG

743000-2142

Räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ryttmästaren i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för **permanent boende** och, i förekommande fall, lokaler med nyttjande utan begränsning i tiden

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-10 hos Bolagsverket.

Föreningens säte: Skåne län, Helsingborgs kommun

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma för räkenskapsår
Ordförande	Tommy Pettersson	2016/2017
Vice ordförande	Jan Rasmusson	2017/2018
Ledamot	Christopher Ekholm	2016-2017
Ledamot	Richard Olrup	2017/2018
Suppleant	Anders Alin	2017/2018
Suppleant	Camilla Johansson	2016/2017

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Tommy Pettersson, ledamot Christopher Ekholm samt suppleant Camilla Johansson. Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie:
Per Jacobson
KPMG

Föreningsvald revisor:
Anneli Lindberg

Suppleant:
Karl-Johan Wassholm

Valberedning

Violetta Makiela Sammankallande
Jutta Ingvarsson

Förvaltning

Anderssons Fastighetsförvaltning AB.

Information om fastigheterna

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Sleipner 7 och 8 på Ryttmästaregatan 1-13 och fastigheten Höder 1 på Kurirgatan 1. Samtliga i Helsingborgs kommun. Totalt antal byggnader är 8 stycken med 179 lägenheter och 11 lokaler upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1962 med en area om 22 444 kvm.

Bostadsrätterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	lokaler
14	66	31	60	8	11

Därtill kommer:

Lokaler hyresrätt	Förråd	Garage	P-platser
7	35	88	91

Total lägenhetsyta 12 897 kvm samt total lokalyta 3 520 kvm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 januari 2017 och 60 stycken bostadsrätter var representerade.

Utfört underhåll.

Fasad 11a-b mellan vån 8 och tak på norrsidan har fogats om alla dåliga fogar.

Installerat Bevator nyckelbricka i cykelhus mellan hus 9ab-11ab, gavel 5a.

Injusterat värmesystemet Sleipner 7-8 (Ryttmästaregatan 1-13).

Bytt div radiatorventiler till termostatventiler på Höder1 (Kurirgatan1) på vån 2.

OVK besiktning utförd på Höder1.

Entrétrappor har fått ny beläggning.

Extra brytskydd monterat på källardörrar.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 231 (234) st.
Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr)

Lägenhetsöverlåtelse

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 10 (23) st.

Årsavgifter

Föreningen har god ekonomi och ingen höjning av avgifterna kommer att ske.

Ekonomi

Bokslut 2017-08-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2016-08-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	9 438	9 861	9 846	9 950	9 680
Årets resultat	3 134	3 478	1 614	1 883	428
Totalt eget kapital	30 117	26 982	23 504	21 890	20 006
Balansomslutning	49 867	47 109	44 148	48 418	47 455
Soliditet	60%	57%	53%	45%	42%
Bokfört värde, byggnader	32 250	33 534	34 818	36 102	37 386
Taxeringsv., byggnader och mark	120 200	120 200	103 534	103 534	103 534
Taxeringsvärde, byggnader	84 000	84 000	73 756	73 756	73 756
Årsavgift kr/kvm	535	535	535	535	535
Låneskuld	18 027	18 499	19 009	24 769	25 504
Låneskuld kr/kvm	1 098	1 127	1 158	1 509	1 554
Belåningsgrad	15%	15%	18%	24%	25%
Total amortering	472	510	5 760	735	2 828
Likvida medel	14 373	10 313	6 027	8 924	6 580
Likviditet	673%	491%	288%	354%	242%
Avsättning till underhållsfond	1 193	1 755	1 755	1 755	1 755

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Medl.insats	UH-fond	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 070 020	17 512 321	4 921 745	3 477 971
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			3 477 971	-3 477 971
Årets avsättning enl UH-plan		1 193 200	-1 193 200	
Årets uttag ur UH-fond		-271 697	271 697	
Årets resultat				3 134 583
Belopp vid årets utgång	1 070 020	18 433 824	7 478 213	3 134 583

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

<i>Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond</i>	8 399 716
<i>Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan</i>	-1 193 200
<i>Ianspråktagande yttrefond</i>	271 697
<i>Årets resultat</i>	3 134 583
<i>Summa</i>	10 612 796

Styrelsen föreslår följande disposition:

<i>Till balanserat resultat överförs</i>	10 612 796
<i>Summa</i>	10 612 796

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 438 396	9 430 436
Övriga rörelseintäkter	3	403 214	430 506
Summa rörelseintäkter		9 841 610	9 860 942
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-5 087 205	-4 764 337
Övriga externa kostnader	5	-17 797	-7 875
Personalkostnader	6	-188 978	-137 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 078	-1 360 953
Summa rörelsekostnader		-6 578 058	-6 271 023
Rörelseresultat		3 263 552	3 589 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 974	34 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 943	-146 667
Summa finansiella poster		-128 969	-111 948
Resultat efter finansiella poster		3 134 583	3 477 971
Resultat före skatt		3 134 583	3 477 971
Årets resultat		3 134 583	3 477 971

Balansräkning

Not

2017-08-31

2016-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

35 323 098

36 607 176

Summa materiella anläggningstillgångar

35 323 098

36 607 176

Summa anläggningstillgångar

35 323 098

36 607 176

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

16 994

54 605

Övriga fordringar

333

325

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

153 627

133 896

Summa kortfristiga fordringar

170 954

188 826

Kassa och bank

Kassa och bank

9

14 373 343

10 313 211

Summa kassa och bank

14 373 343

10 313 211

Summa omsättningstillgångar

14 544 297

10 502 037

SUMMA TILLGÅNGAR

49 867 395

47 109 213

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 070 020	1 070 020
Fond för yttre underhåll		18 433 824	17 512 321
Summa bundet eget kapital		19 503 844	18 582 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 478 213	4 921 745
Årets resultat		3 134 583	3 477 971
Summa fritt eget kapital		10 612 796	8 399 716
Summa eget kapital		30 116 640	26 982 057
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	17 591 996	17 989 496
Summa långfristiga skulder		17 591 996	17 989 496
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	435 000	510 000
Fond för inre underhåll		327 206	345 080
Leverantörsskulder		304 339	216 566
Skatteskulder		32 354	25 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 059 860	1 040 312
Summa kortfristiga skulder		2 158 759	2 137 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 867 395	47 109 213

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Antal år</u>	<u>Slutår</u>
Ursprunglig byggnad	50	2023
Standardförbättringar	50	2035-2055
Inventarier / installationer	10	2016
Balkonger	35	2035

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01	2015-09-01
	-2017-08-31	-2016-08-31
Årsavgift, bostäder	6 896 291	6 895 848
Årsavgift lokaler	1 495 851	1 495 851
Hysesintäkter lokaler	653 935	648 493
Hyra, garage	264 720	264 345
Hyra p-platser	127 600	125 900
Summa	9 438 397	9 430 437

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01	2015-09-01
	-2017-08-31	-2016-08-31
Ombyggnad Balkong	357 000	357 000
Övernattningsslägenhet	24 600	22 800
Övr ersättningar och intäkter	21 614	50 706
Summa	403 214	430 506

Renovering balkonger år 2000, avskrivningstid 35 år.

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	-2017-08-31	-2016-08-31
Löpande underhåll, se spec. nedan	346 178	348 123
Planerat underhåll enligt underhållsplan, se spec. nedan	271 697	100 000
El	199 477	199 103
Uppvärmning	1 780 369	1 654 844
Vatten & avlopp	373 852	383 198
Avfallshantering	140 545	128 017
Snörenhållning	33 291	57 346
Hissar, serviceavtal och besiktningar	14 773	15 415
Fastighetsförsäkring	138 542	133 924
Kabel-TV	172 580	172 580
Fastighetsskötsel enligt avtal	1 066 704	1 026 105
Fastighets- och trädgårdsskötsel utöver avtal	44 614	54 294
Lokalvård utöver avtal	16 969	19 928
Statskontroll, driftövervakning	0	16 775
Systematiskt brandskyddsarbete	2 869	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	391 097	375 261
Förvaltningskostnader	20 196	34 668
Övriga administrativa kostnader	73 452	44 757
Summa	5 087 205	4 764 338

Specificering av löpande underhåll

Inköp materiel och varor till underhåll/reparation	45 205	70 777
Bostäder	16 024	24 783
Lokaler	33 200	0
Gem utrymme	17 760	67 806
Installationer	111 222	158 306
Fastighet utvändigt	73 050	0
Uh/Rep Markytor	30 050	25 783
Garage o p-plats	19 666	0
Uh/Rep p g a skadegörelse	0	668
Summa	346 177	348 123

Specificering av periodiskt underhåll

Installation ventilation	92 669	0
Installationer el	0	100 000
Huskropp utv. fasader	69 335	0
Huskropp utv. dörrar	45 943	0
Huskropp beläggning trappor	52 500	0
Garage o p-plats	11 250	0
Summa	271 697	100 000

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Extern revisor	10 250	7 875
Konsultarvode	7 487	0
Övriga administrativa kostnader	60	0
Summa	17 797	7 875

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Styrelsearvode	132 812	103 984
Revisorer	3 500	3 500
Arvoden valberedning	2 000	2 000
Ersättning för hemsida	5 000	0
Övriga ersättningar	-5 024	12 912
Sociala avgifter	50 691	15 463
Summa	188 979	137 859

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	64 203 926	64 203 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 203 926	64 203 926
Ingående avskrivningar	-30 670 150	-29 386 072
Årets avskrivningar	-1 284 078	-1 284 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 954 228	-30 670 150
Utgående redovisat värde	32 249 698	33 533 776
Taxeringsvärden byggnader	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärden mark	36 200 000	36 200 000
Summa	120 200 000	120 200 000
Bokfört värde byggnader	32 249 698	33 533 776
Bokfört värde mark	3 073 400	3 073 400
Summa	35 323 098	36 607 176

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 237	91 923
Kabel-TV	14 382	14 382
Bredband	1 027	1 027
Serviceavtal Thyssen	13 250	0
Fortnox	674	1 472
Ränteintäkter	31 057	25 092
Summa	153 627	133 896

Not 9 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Swedbank, transaktionskonto	1 750 138	1 190 006
SBAB, placeringskonto	12 623 205	9 123 205
Summa	14 373 343	10 313 211

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
NRDEA 3978 87 49453	0,65	2017-12-05	5 925 000	0
SBAB 21 028 649	0,81	2018-02-13	6 391 996	6 531 996
SBAB 20 445 335	0,74	2018-07-09	5 710 000	5 930 000
SBAB 22 289 241 - löst 161205, ny kredit hos SBAB			0	6 037 500
			18 026 996	18 499 496
Kortfristig del av långfristig skuld			435 000	510 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 851 996 kr (16 459 496 kr).

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Sleipner 7 - SBAB	2 470 900	2 470 900
Sleipner 7 - i eget förvar	6 221 800	6 221 800
Sleipner 8 - SBAB	4 401 200	23 185 300
Sleipner 8 - NORDEA	18 784 100	0
Höder 1 - SBAB	6 744 000	18 744 000
Höder 1 - NORDEA	12 000 000	0
	50 622 000	50 622 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	813 004	844 535
Styrelsearvode	138 312	125 313
Styrelsearvode - inestående för ledamot	23 019	0
Sociala avgifter	50 691	34 400
Arvode extern revision	10 250	8 000
Räntekostnad	24 584	26 542
Utlägg styrelsemedlem	0	1 522
Summa	1 059 860	1 040 312

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Framtida underhåll:

Utemiljö etapp 2, område Sleipner 7. Diverse nya gräsmattor, rabatter, träd, gångbanor, dränering, eldragnig, belysning, kulvertar tätas i hus 1a-b och 9a-b, bänkar vid entréer 11-13.

Stuprör på fastighet Ryttmästaregatan 1-7.

Installera Bevator nyckelbricka i miljöhus vid 5b.

Rännalsplattor utanför garage 701-721/734-746

Helsingborg 2017- -

Tommy Pettersson

Jan Rasmusson

Christopher Ekholm

Richard Olrup

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Anneli Lindberg
Av föreningen vald revisor