



# **HSB Brf Ryttmästaren i Malmö**

**ÅRSREDOVISNING**

**2006-09-01 – 2007-08-31**



# Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Ryttmästaren kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 13 februari 2008 kl: 19.00

**Lokal: Föreningslokalen, baksidan Krutmeijersgatan 12 C**

## ***STYRELSEN***

---

# Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning

---

## **ANMÄLAN TILL BRF. RYTTMÄSTARENS ÅRSSTÄMMA**

Lämnas senast fredagen den 8 februari 2008 till fastighetskontoret, Krutmeijersgatan 8 A

Namn: \_\_\_\_\_

Lägenhetsnr: \_\_\_\_\_

Antal personer: \_\_\_\_\_

Vänligen meddela om ni önskar vegetarisk mat, samt hur många.



# Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Ryttmästaren i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-09-01—2007-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Ryttmästaren 18, vilka innehåller 131st lägenheter, 12st lokaler.

I fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 16 trapphus med adresserna Maribogatan 1 och Krutmeijersgatan 6 – 16.

|  |      |         |
|--|------|---------|
| Föreningens 131st bostäder fördelar sig enligt följande: | 9st  | 1 r o k |
|  | 73st | 2 r o k |
|  | 34st | 3 r o k |
|  | 14st | 4 r o k |
|  | 1st  | 5 r o k |

Föreningens fastigheter byggdes år 1944.

Total lägenhetsyta 6 909 kvm.

Medellägenhetsyta 53 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 februari 2007, i Föreningslokalen. Närvarande var 19st varav 17st röstberättigade medlemmar.

## Styrelsen under verksamhetsåret

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Ordförande        | Cecilia Bothén  |
| Vice ordförande   | Fredrik Nyman   |
| Sekreterare       | Nicolas Hansson |
| Studieorganisatör | Fredrik Nyman   |
| Ledamot           | Jörgen Nilsson  |
| Utsedd av HSB     | Claes Mortin    |
| Suppleant         | Åsa Andersson   |
| Suppleant         | John Karlström  |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cecilia Bothén och Jörgen Nilsson samt suppleant John Karlström. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive budget- och årlig stadgeenlig besiktningsmöte.

### Firmatecknare, två i förening

Ordinarie styrelse, d.v.s. Cecilia Bothén, Nicolas Hansson, Fredrik Nyman och Jörgen Nilsson, två i förening.

### Revisorer

Ordinarie revisor Gert Bülow och suppleant Mikael Rabe, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Karin Gustavsson, sammankallande och Britt-Marie Lindhagen.

### Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Cecilia Bothén, ordinarie och Fredrik Nyman, suppleant.

### Vicevärd

Har varit Michael Nilsson, fram till oktober 2006 och därefter Theo Paraskevas.

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 144 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 28st. Antalet ansökningar om att få hyra ut sin bostadsrätt i andra hand, som beviljats av styrelsen, har varit 11st.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

Föreningen har under året renoverat en av källarlokalerna på Krutmeijersgatan 6. Tanken är att denna lokal ska användas av föreningens medlemmar som hobby/fritidslokal. Bl.a.

kommer där att köpas in pingisbord och darttavla till lokalen.

Renoveringen av affärslokalen på Krutmeijersgatan 8 påbörjades i augusti och slutfördes under hösten. Vi har ännu inte fått någon ny hyresgäst i lokalen men jobbar på det.

Arbetet med upphandling av nya maskiner till samtliga tre tvättstugor har också gjorts.

Beslutet blev att installera tre nya Miele tvättmaskiner och en Miele torktumlare i vardera tvättstuga samt att byta ut själva hänganordningen i torkskåpen och sätta in nya fläktar i torkrummen. Detta arbete kommer att genomföras under oktober/november.

Belysning har satt upp i cykelskjulet på gaveln Krutmeijersgatan 10 C.

### Årets löpande underhåll

Underhållsplanen har uppdaterats.

### Aktiviteter

Vi fortsatte vår ”nya” tradition med ”nyinflyttnings-mingel” i november. Samtliga nyinflyttade under räkenskapsåret bjöds in till en träff där de hade möjlighet att träffa varandra och alla i styrelsen.

Den 13 juni hade vi vår årliga grillfest och även i år var vädret på vår sida. Som vanligt blev kvällen lyckad och många nya bekantskaper gjordes.

Förutom julkort till alla boende har vårt infoblad ”Info från Ryttmästaren” delats ut vid ett par tillfällen.

Föreningslokalen har under året varit utlånad till medlemmarna i föreningen för olika aktiviteter. Detta har skötts exemplariskt vilket uppskattas av både de boende men även av styrelsen.

Fortbildning/utbildning av förtroendevalda, revisorer och valberedning har erbjudits under året.

HSB stämman har besökts av förtroendevalda.

### Årsavgifter

Då föreningens ekonomi ligger väl i fas med 10-års planen beslutade styrelsen att inte göra någon höjning av årsavgifterna för 2007.

### Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga stadgeenliga besiktningen hade vi i år den 20 augusti, som denna gång omfattade en genomgång av våra tvättstugor och torkrum samt mangelrum. Samtliga i styrelsen samt revisorer och vicevärd var kallade till mötet. Närvarande var Cecilia Bothén, Jörgen Nilsson, Fredrik Nyman, Åsa Andersson, Claes Mortin och Theo Paraskevas.

## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Som vi tidigare skrivit har föreningen genomgått en mer eller mindre totalrenovering under de senaste 15-20 åren, med allt ifrån nya värmekulvertar, fasader, ny undercentral etc. Det som återstår av lite större åtgärder är bl.a. byte av avloppsstammarna och radiatorerna samt uppfräschning av vindar och källare.

När det gäller vindar och källare är riktigt vad som kommer att göras ännu inte bestämt.

Förutom att golv och väggar behöver en uppfräschning har vi även pratat om att byta ut befintliga källarförråd av trä till stålburar eller något i den stilen.

Byggnad av miljöhus finns också med i planeringen av underhållet i föreningen, men styrelsen har, som tidigare meddelats, beslutat att avvakta med en mer detaljerad planering av nämnda miljöhus tills det av Malmö Stad tagits ett beslut i frågan.

## Ekonomi

| Institut         | Saldo     | RTA % | Justeras   |
|------------------|-----------|-------|------------|
| Swedbank Hypotek | 3 680 640 | 4,16  | 2008-06-30 |
| Swedbank Hypotek | 532 288   | 6,79  | 2009-04-20 |
| Swedbank Hypotek | 3 679 672 | 2,93  | 2010-03-10 |
| Swedbank Hypotek | 3 679 672 | 4,91  | 2013-03-25 |
| Swedbank Hypotek | 2 902 695 | 4,23  | 2015-09-25 |
| Swedbank Hypotek | 542 982   | 3,91  | 2015-12-18 |

### Årsavgifter

Enligt föreningens upprättade 10-årskalkyl kommer avgifterna nästa år inte att höjas.

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

|                                  | <u>06/07</u> | <u>05/06</u> | <u>04/05</u> | <u>03/04</u> | Enl.<br>ändrade<br>redov.<br>principer<br><u>02/03</u> | <u>02/03</u> |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|--------------|
| Nettoomsättning                  | 4 505        | 4 313        | 4 173        | 3 946        | 3 644  | 3 644        |
| Rörelsens kostnader              | -2 926       | -4 080       | -4 839       | -3 219       | -2 584   | -2 885       |
| Finansiella poster, netto        | -586         | -586         | -575         | -578         | -204   | -204         |
| Jämförelsestörande poster        | 0            | 0            | 0            | -206         | 0  | 0            |
| Skatter                          | -419         | -187         | -194         | -190         | -248   | -248         |
| Årets resultat                   | 574          | -540         | -1 435       | -247         | 608  | 307          |
| <br>                             |              |              |              |              |  |              |
| Likvida medel & fin. placeringar | 1 609        | 382          | 611          | 562          | 7 672  | 7 672        |
| Skulder till kreditinstitut      | 15 018       | 15 200       | 15 371       | 14 363       | 14 554   | 14 554       |
| Fond för yttre underhåll         | 219          | 989          | 2 460        | 2 236        | 1 935  | 2 236        |
| Balansomslutning                 | 17 012       | 16 335       | 17 120       | 17 661       | 18 406   | 18 406       |
| Fastighetens taxeringsvärde      | 69 629       | 41 825       | 41 825       | 41 825       | 36 359   | 36 359       |

## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 342 042        |
| Årets resultat      | 573 792        |
| <b>Summa</b>        | <b>915 834</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |                |
|--|----------------|
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad    | -46 750        |
| Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 393 000        |
| Balanserat resultat  | 569 584        |
| <b>Summa</b>   | <b>915 834</b> |

### Förslaget innebär:

|  |         |
|--|---------|
| Balanserat resultat ökar med                                 | 227 542 |
| Fond för yttre underhåll ökar med jämfört med föregående år. | 346 250 |

## Styrelsens slutord

Föreningens fastigheter är i gott skick och underhållet ligger väl i fas med vår underhållsplan.

Styrelsen tackar för det gångna året.



| <b>Resultaträkning</b>           | <b>Not</b> | <b>2006-09-01<br/>-2007-08-31</b> | <b>2005-09-01<br/>-2006-08-31</b> |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                  | 1          | 4 505 344                         | 4 312 784                         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>     |            | <b>4 505 344</b>                  | <b>4 312 784</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>       |            |                                   |                                   |
| Drift                            | 2,3        | -2 184 516                        | -2 401 196                        |
| Löpande underhåll / reparationer | 4          | -142 798                          | -113 418                          |
| Periodiskt underhåll             |            | -46 750                           | -1 017 066                        |
| Avskrivningar                    | 5          | -551 693                          | -548 270                          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b> |            | <b>-2 925 757</b>                 | <b>-4 079 950</b>                 |
| <b>Bruttoresultat</b>            |            | <b>1 579 587</b>                  | <b>232 834</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                    |            | 7 568                             | 1 982                             |
| Räntekostnader                   |            | -601 099                          | -601 234                          |
| Räntebidrag                      |            | 13 790                            | 20 425                            |
| Tomträttsavgäld                  | 6          | -6 852                            | -6 852                            |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-586 593</b>                   | <b>-585 679</b>                   |
| Inkomstskatt                     | 7          | -419 202                          | -187 415                          |
| <b>Årets resultat</b>            |            | <b>573 792</b>                    | <b>-540 260</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2007-08-31</b> | <b>2006-08-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>       |            |                   |                   |
| Byggnader                                     | 8          | 15 341 714        | 15 890 074        |
| Maskiner och inventarier                      | 9          | 6 667             | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>15 348 381</b> | <b>15 890 074</b> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>      |            |                   |                   |
| Andelar                                       | 10         | 700               | 700               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>15 349 081</b> | <b>15 890 774</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>                |            |                   |                   |
| Avräkningskonto i HSB Malmö                   |            | 1 607 180         | 380 209           |
| Kapitalkonto i HSB Malmö                      |            | 1 669             | 1 647             |
| Kundfordringar                                |            | 2 016             | 465               |
| Skattefordringar                              |            | 0                 | 17 806            |
| Övriga kortfristiga fordringar                | 11         | 29 313            | 24 695            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12         | 22 403            | 19 693            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 662 581</b>  | <b>444 515</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 662 581</b>  | <b>444 515</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>17 011 662</b> | <b>16 335 289</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2007-08-31</b> | <b>2006-08-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13         |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 172 965           | 172 965           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 219 471           | 988 537           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>392 436</b>    | <b>1 161 502</b>  |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 342 042           | 113 236           |
| Årets resultat                               |            | 573 792           | -540 260          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>915 834</b>    | <b>-427 024</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 308 270</b>  | <b>734 478</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 14 827 421        | 15 048 216        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld         | 14         | 190 528           | 151 804           |
| Leverantörsskulder                           |            | 143 244           | 133 720           |
| Fond för inre underhåll                      | 15         | 27 885            | 28 197            |
| Skatteskulder                                |            | 193 626           | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 320 688           | 238 874           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>875 971</b>    | <b>552 595</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>17 011 662</b> | <b>16 335 289</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| Pantbrev i fastighet                         | 17         | 15 433 000        | 15 433 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            |                   |                   |
| HSB Malmö                                    | 18         | 6                 | 0                 |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## Noter

### 1 Nettoomsättning

|                                | 2006-09-01<br>-2007-08-31 | 2005-09-01<br>-2006-08-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 4 234 729                 | 4 216 724                 |
| Hyror                          | 23 919                    | 37 366                    |
| Skattereduktion byggnadsarbete | 207 960                   | 0                         |
| Övriga intäkter                | 38 736                    | 58 694                    |
|                                | <b>4 505 344</b>          | <b>4 312 784</b>          |

## 2 Drift

|   | 2006-09-01<br>-2007-08-31 | 2005-09-01<br>-2006-08-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Elavgift  | 102 179                   | 108 856                   |
| Uppvärmning                                     | 673 056                   | 801 883                   |
| Vatten  | 213 452                   | 201 854                   |
| Renhållning                                     | 85 548                    | 59 757                    |
| Fastighetsförsäkringar                          | 30 515                    | 32 187                    |
| Kabel-TV  | 84 527                    | 74 415                    |
| Fastighetsskatt *                               | 185 045                   | 208 188                   |
| Fastighetsskötsel grundavtal                    | 306 660                   | 405 368                   |
| Fastighetsskötsel extradebitering               | 0                         | 2 642                     |
| Städ grundavtal                                 | 115 120                   | 141 308                   |
| Trädgårdsskötsel grundavtal                     | 0                         | -9 369                    |
| Vicevärd  | 0                         | -10 306                   |
| Obligatoriska besiktningkostnader               | 0                         | 2 150                     |
| Serviceavtal                                    | 0                         | 5 625                     |
| Snörenhållning                                  | 30 651                    | 27 842                    |
| Revisionsarvoden BoRevision AB                  | 7 612                     | 7 413                     |
| Administrativ förvaltning, HSB Malmö            | 138 158                   | 135 392                   |
| Administrativ förvaltning, utöver avtal         | 0                         | 7 400                     |
| Driftsuppföljning                               | 4 951                     | 4 830                     |
| Bojour  | 12 825                    | 12 585                    |
| Medlemsavgift HSB                               | 32 750                    | 32 750                    |
| Kreditupplysning, t ex UC                       | 5 364                     | 2 600                     |
| Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3) | 97 771                    | 97 347                    |
| Utbildning                                      | 3 550                     | 0                         |
| Kontorsmaterial och trycksaker                  | 2 219                     | 0                         |
| Telefon   | 1 807                     | 1 875                     |
| Bredband  | 2 546                     | 1 546                     |
| Avgifter för juridiska åtgärder                 | 1 250                     | 0                         |
| Inkasso   | 0                         | 2 044                     |
| Överlåtelseavgift                               | 16 905                    | 13 812                    |
| Pantförskrivningsavgifter                       | 17 239                    | 15 406                    |
| Övriga kostnader **                             | 12 816                    | 13 796                    |
|   | <b>2 184 516</b>          | <b>2 401 196</b>          |

\* Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärde som gäller för respektive kalenderår. Skattesatsen under år 2007 är 0,4% för bostadslägenheter och 1,0% för lokaler.

\*\* Består av kostnader för styrelse, stämma, fritidsverksamhet, korttidsinventarier mm.

### 3 Förtroendevalda och personalkostnader

|                               | 2006-09-01<br>-2007-08-31 | 2005-09-01<br>-2006-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode                | 60 450                    | 59 550                    |
| Revisorer                     | 4 030                     | 7 940                     |
| Övriga arvode förtroendevalda | 5 558                     | 5 516                     |
| Sociala avgifter              | 23 923                    | 21 189                    |
| Arvoden valberedning          | 3 810                     | 3 152                     |
|                               | <b>97 771</b>             | <b>97 347</b>             |

### 4 Löpande underhåll / reparationer

|                                  | 2006-09-01<br>-2007-08-31 | 2005-09-01<br>-2006-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll / reparationer | 85 112                    | 97 969                    |
| Material i löpande underhåll     | 17 686                    | 15 449                    |
| Försäkringsskador                | 40 000                    | 0                         |
|                                  | <b>142 798</b>            | <b>113 418</b>            |

### 5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

|                                      | 2006-09-01<br>-2007-08-31 | 2005-09-01<br>-2006-08-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning byggnader                | 42 090                    | 42 000                    |
| Avskrivning värmesystem              | 38 500                    | 38 500                    |
| Avskrivning elinstallation           | 41 300                    | 41 300                    |
| Avskrivning fasad                    | 324 220                   | 324 220                   |
| Avskrivning yttre miljö              | 102 250                   | 102 250                   |
| Avskrivning maskiner och inventarier | 3 333                     | 0                         |
|                                      | <b>551 693</b>            | <b>548 270</b>            |

### 6 Tomträttsavgäld

Föreningen betalar årligen 6 852 kronor i tomträttsavgäld till Malmö Stad.  
Justeringsdatum för avtalet är 2019-08-31.

## 7 Inkomstskatt

Beskattningen av bostadsrättsförening sker schablonmässigt enligt Lag om statlig inkomstskatt. Underlaget för beskattning är 3% av fastighetens taxeringsvärde, ökat med ränteintäkter och räntebidrag, minskat med räntekostnader och ev tomträttsavgäld. Underlaget beskattas med 28% inkomstskatt.

## 8 Byggnader

|                     | Anskaffnings-<br>värde | Akkumulerad<br>avskrivning/<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings-<br>period | P/R | Bokfört värde<br>2007-08-31 |
|---------------------|------------------------|---|----------------------|-------------------------|-----|-----------------------------|
| Ursprunglig byggnad | 2 067 829              | -1 394 046                                  | -42 090              | 1944-2017               | P   | 631 693                     |
| Utrangering         | -531 500               | 325 700                                     |                      |                         |     | -205 800                    |
| Värmesystem         | 770 000                | -693 000                                    | -38 500              | 1989-2008               | R   | 38 500                      |
| Elinstallation      | 2 065 000              | -454 300                                    | -41 300              | 1996-2045               | R   | 1 569 400                   |
| Fasader             | 12 968 801             | -972 660                                    | -324 220             | 2004-2043               | R   | 11 671 921                  |
| Markrenovering      | 2 045 000              | -306 750                                    | -102 250             | 2004-2023               | R   | 1 636 000                   |
| <b>Byggnader</b>    | <b>19 385 130</b>      | <b>-3 495 056</b>                           | <b>-548 360</b>      |                         |     | <b>15 341 714</b>           |

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

|   | 2007-08-31        | 2006-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 19 385 130        | 19 385 130        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 385 130</b> | <b>19 385 130</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                          | -3 495 056        | -2 946 786        |
| Årets avskrivningar                             | -548 360          | -548 270          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 043 416</b> | <b>-3 495 056</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>15 341 714</b> | <b>15 890 074</b> |
| <b>Bokförda värden</b>                          | <b>15 341 714</b> | <b>15 890 074</b> |

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

## Taxeringsvärde

| Hustyp              | Värdeår | Byggnader         | Mark              | Totalt            |
|---------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder - hyreshus | 1944    | 42 00 000         | 27 000 000        | 69 000 000        |
| Lokaler             | 1944    | 554 000           | 75 000            | 629 000           |
|                     |         | <b>42 554 000</b> | <b>27 075 000</b> | <b>69 629 000</b> |

## 9 Maskiner och inventarier

|                    | Anskaffnings-<br>värde | Akkumulerad<br>avskrivning/<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings-<br>period | P/R | Bokfört värde<br>2007-08-31 |
|--------------------|------------------------|---|----------------------|-------------------------|-----|-----------------------------|
| Dator              | 10 000                 | -0  | -3 333               | 2007-2009               | R   | 6 667                       |
| <b>Inventarier</b> | <b>10 000</b>          | <b>-0</b>                                   | <b>-3 333</b>        |                         |     | <b>6 667</b>                |

R - Rak avskrivning

|   | 2007-08-31    | 2006-08-31 |
|---|---------------|------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          |               |            |
| Inköp, dator                                    | 10 000        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>               |               |            |
| Årets avskrivningar                             | -3 333        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 333</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 667</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Bokförda värden inventarier</b>              | <b>6 667</b>  | <b>0</b>   |

## 10 Andelar

|                   | 2007-08-31 | 2006-08-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Malmö | 500        | 500        |
| Andel i Fonus     | 200        | 200        |
|                   | <b>700</b> | <b>700</b> |

## 11 Övriga kortfristiga fordringar

|                                | 2007-08-31 | 2006-08-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Avräkning skatter, skattekonto | 29 313     | 24 695     |

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                          | 2007-08-31    | 2006-08-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring   | 11 396        | 10 862        |
| Förutbetald kabel-tv     | 7 141         | 6 850         |
| Förutbetald sophantering | 1 055         | 0             |
| Förutbetald bredband     | 169           | 0             |
| Upplupna ränteintäkter   | 1 876         | 340           |
| Upplupna räntebidrag     | 766           | 1 641         |
|                          | <b>22 403</b> | <b>19 693</b> |

## 13 Förändring av eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Fond - yttre underhåll | Balanserat resultat | Utgående resultat |
|--------------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 172 965            | 988 537                | 113 236             | -540 260          |
| Disp. efter stämmobeslut       |                    | -769 066               | 228 806             | 540 260           |
| Årets resultat                 |                    |                        |                     | 573 792           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>172 965</b>     | <b>219 471</b>         | <b>342 042</b>      | <b>573 792</b>    |

## 14 Skulder till kreditinstitut

| Förfaller inom 1-5 år | Räntesats | Kapital-skuld    | Justeras   | Amortering fn per år |
|-----------------------|-----------|------------------|------------|----------------------|
| Swedbank Hypotek      | 4,16%     | 3 680 640        | 2008-06-13 | 38 340               |
| Swedbank Hypotek      | 6,79%     | 532 288          | 2009-04-20 | 12 608               |
| Swedbank Hypotek      | 2,93%     | 3 679 672        | 2010-03-10 | 38 332               |
|                       |           | <b>7 892 600</b> |            | <b>89 280</b>        |

| Förfaller senare än 5 år | Räntesats | Kapital-skuld    | Justeras   | Amortering fn per år |
|--------------------------|-----------|------------------|------------|----------------------|
| Swedbank Hypotek         | 4,91%     | 3 679 672        | 2013-03-25 | 36 796               |
| Swedbank Hypotek         | 4,23%     | 2 902 695        | 2015-09-25 | 58 940               |
| Swedbank Hypotek         | 3,91%     | 542 982          | 2015-12-18 | 5 512                |
|                          |           | <b>7 125 349</b> |            | <b>101 248</b>       |

Total skuld till kreditinstitut är 15 017 949 kronor.

Denna består av en långfristig skuld på 14 827 421 kronor och en kortfristig skuld på 190 528 kronor. Beräknad amortering de kommande fem åren är 190 528 kronor per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 065 309 kronor.

### 15 Fond för inre underhåll

|                  | 2007-08-31    | 2006-08-31    |
|------------------|---------------|---------------|
| Ingående saldo   | 28 197        | 28 296        |
| Uttag under året | -312          | -99           |
|                  | <b>27 885</b> | <b>28 197</b> |

### 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2007-08-31     | 2006-08-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupet styrelsearvode                          | 60 450         | 59 550         |
| Upplupet revisionsarvode                         | 4 030          | 7 940          |
| Övriga upplupna arvode                           | 3 022          | 0              |
| Upplupna arbetsgivareavgifter                    | 20 197         | 18 411         |
| Upplupen kostnad BoRevision AB                   | 7 612          | 7 375          |
| Upplupen elkostnad                               | 3 046          | 10 048         |
| Upplupen VA-kostnad                              | 7 248          | 7 545          |
| Upplupen renhållningskostnad                     | 6 118          | 5 106          |
| Upplupen fastighetsskötsel                       | 25 856         | 0              |
| Upplupna räntekostnader                          | 133 147        | 122 899        |
| Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter | 35 853         | 0              |
| Förutbetalda hyror                               | 14 109         | 0              |
|  | <b>320 688</b> | <b>238 874</b> |

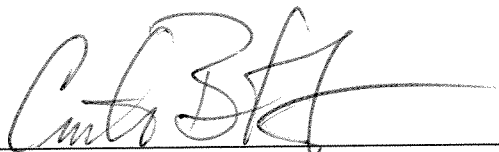
### 17 Ställda säkerheter

|   | 2007-08-31 | 2006-08-31 |
|---|------------|------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |            |            |
| Pantbrev i fastighet                    | 15 433 000 | 15 433 000 |

### 18 Ansvarsförbindelse

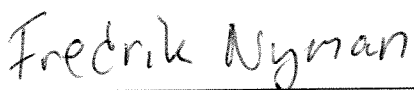
Ansvarsförbindelse till HSB Malmö avser obetalda årsavgifter vid bokslutstillfället vilka vid konstaterad förlust kommer att kostnadsföras i nästa verksamhetsårs bokslut.

Malmö den 3 / 12 2007




---

Cecilia Bothén



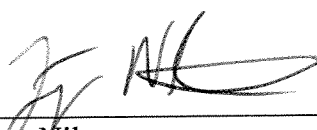
---

Fredrik Nyman



---

Nicolas Hansson



---

Jörgen Nilsson

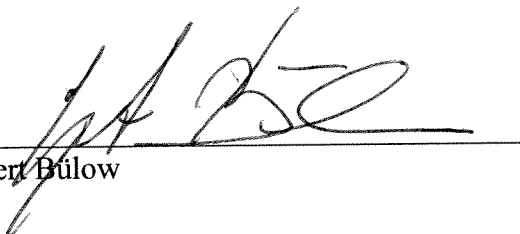


---

Claes Mortin

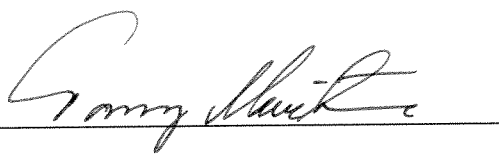
### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/12 2007



---

Geri Bülow



---

Tommy Mårtensson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**HSB BRF RYTTMÄSTAREN I MALMÖ**

**Org.nr 746000-6088**


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF RYTTMÄSTAREN I MALMÖ för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

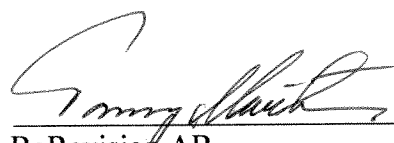
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 12/12 2007

  
Gert Bülow  
Revisor

  
BoRevision AB  
Utsedd från HSB Riksförbund  
Tommy Mårtensson

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt /nettoomsättning**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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



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

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

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 040-35 77 00.