



Styrelsen för Riberstads Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Org nr 717905-3256

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av gemensamhetsanläggning som tillkommit enligt anläggningsbeslut 2001-12-14 (Lantmäterimyndigheten, Malmö stad).

Anläggningen utgörs av fyra sektioner, där *sektion 1* utgörs av kommunikationsytor, planteringar och belysningsanläggningar på kvartersmark, *sektion 2* av dagvattensystem inklusive dammar, pumpanläggningar, fontäner m.m., *sektion 3* av sopsugsanläggning i områdets norra del och *sektion 4* av sopsugsanläggning i områdets södra del.

Andelsägare i gemensamhetsanläggningen är fastighetsägare inom kvarteren Salongen (nr 1-54), Hytten (nr 1-12), Propellern (nr 1-8), Skansen 1 och Hamnen 33.1. För mer information www.riberstad.se

Styrelse

Styrelsen, vald vid föreningsstämma 2019-04-28, har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Period
Tom Johnsson (ordförande)	2018-04-24 2020-04-24
Anders Adielsson (juridik)	2018-04-24 2020-04-24
Jonas Andersson (ekonomi)	2018-04-24 2020-04-24
Sofie Lejdström (trafik)	2019-04-28 2021-04-28
Per Brantmark (utemiljö)	2019-04-28 2021-04-28


Suppleanter

Tommy Andersson (trafik)	2019-04-28 2020-04-24
Mia Kjell (MKB)	2019-04-28 2020-04-24

Lars Tuveesson: Har på egen begäran avgått från styrelsen men fungerar som adjungerad sekreterare samt sköter hemsidan. Lars, som varit med i styrelsen sedan samfälligheten bildades, besitter en ovärderlig kunskap vilket gör att vi är ytterst tacksamma för att han fortsätter att hjälpa till.

Revisorer och revisorssuppleanter

Revisorer och revisorssuppleanter har under verksamhetsåret varit:

Per-Erik Gillberg och Afrodita Cristea, BoRevision 



Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie stämman år 2019:

Lina Nicander (sammankallande)

Christel Rönn

Jesper Bogefors

Förvaltning

Under verksamhetsåret har 8 (åtta) protokollförda styrelsemöten och en förenings-stämma hållits.

HSB sköter föreningens ekonomiska förvaltning, kontaktperson hos HSB är sedan mitten av 2019 Kristin Johanneson, Lars Johansson och Linda Jaunzeme. Sedan 2020 har också Charlotte Risell tillkommit på ekonomin. Samarbetet med HSB har i år fungerat bra, även om det fortfarande finns en viss osäkerhet gällande kontering och avstämning.

Markskötsel och miljö

Sektion 1 och 2

Gemensamhetsanläggningens sektion 1 omfattar områdets kommunikationsytor, planteringar och belysning medan sektion 2 omfattar dagvattensystemen.

Tidigare ansvarade Riberstad även för samtliga aquapunkter på området (alla dammar) men från 2012 har Malmö Stad övertagit detta ansvar. Dock sker skötseln i samråd med Riberstad som upphandlar och övervakar arbetet i nära samarbete med Malmö Stad. En lösning som fungerar mycket bra.

Entreprenör sedan 1 juni 2014 är Hambert Form & Trädgård. Hambert som hjälpt oss under många år med träarbeten, stenläggning och snöröjning har gjort ett mycket bra och kostnadseffektivt arbete under säsongen.

Hambert Form & Trädgård sköter även aquapunkterna, men Malmö Stad står för kostnaden.

Under säsongen 2018 hade vi stora problem med pumparna i dammarna vilket ledde till ojämnt vattenflöde i Aquapunkterna och alg-tillväxt, ett problem som delvis fortsatt under 2019. Under 2018 påbörjade Malmö Stad att byta ut pumparna till ett cirkulerande och därmed mer vattensparande system. Vid säsongstarten 2020 skall allt fungera väl enligt Malmö Stad.

Arbete under året: Flera större projekt har genomförts under året. Bland annat har alla träbryggorna vid dammarna bytts, förutom den vid aquapunkt 1 som repareras under 2020. Även pergolorna vid aquapunkt 2 och 3 har renoverats under året. Detta innebär att samtliga större träkonstruktioner inom samfällighetens område nu är utbytta eller renoverade. Under hösten byttes även markbeläggningen vid Aquapunkt 1 och 2 ut. Förutom detta sker ett kontinuerligt arbete med tilläggsplanteringar och stenläggning.

PEL

Belysning: Under året har vi haft periodvisa problem med fasad/gatubelysning. Ofta är det renoveringsarbeten eller vattenskadorna som orsakat problemet. Att en del av våra armaturer är kopplade till Malmö stads säkringar försvårar arbetet. Ett stort arbete läggs ner för att hålla belysningen i gång. Ett arbete som sköts förtjänstfullt av vår entreprenör i kombination med SPOT Electronics.

Snöröjning: Liksom förra säsongen har vi valt att bekämpa snön sparsamt. Detta både p.g.a. miljöskäl men också därför att snön uppskattas av barnen i området. Mindre användning av salt gör också att plattorna inte blir lika gråa. Värt att poängtera är att den s.k. genomfartsgatan, från söder till norr, inte sköts av samfälligheten utan av Malmö Stad. Den har därför saltats mer. Snöröjningen sköts av Cima Maskin AB.

Trafik

Under sommarsäsongen 2019 infördes åtskilliga tillfälliga lösningar på trafikproblem både inom samfällighetens områden, men framför allt i angränsande områden. Flera av dessa permanentades av kommunen efter en utvärdering som gjordes i samråd med den lokala s.k. Trafikgruppen, en intressegrupp bestående av boende i området kring gamla Bo01 (delvis inom Riberstads Samfällighetsförenings område).

Arbete med att permanenta aktuella åtgärder är pågående och kommer att sträcka sig till åtminstone sommaren 2020. Bland dessa kan noteras permanenta stenspallare på Salongsgatan vilket bryter av den raksträcka där det tidigare fanns möjlighet att köra i hög hastighet. I stället måste bilister numera köra via Rodergatan för att ta sig från en ände av Salongsgatan till den andra. Den åtgärd som anses ha haft störst positiv effekt i att dämpa såväl mängden bilister i området precis utanför samfälligheten, som antalet felparkeringar och konfrontationer mellan framför allt besökande och boende i området är övervakning genom parkeringsbolag. Denna åtgärd kan anses permanentad så till vida att PöMAB, det kommunala parkeringsbolaget kommer att prioritera hög närvaro i området under sommarhalvåret, dock ej vintertid.

En annan åtgärd som lett till minskad s.k. "söktrafik", alltså bilar som cirkulerar i försök att hitta parkeringsplatser är att det sedan hösten 2019 införts parkeringsavgift dygnet om med samma eller högre timtaxa som parkeringsplatser i utkanten av området, samt parkeringshus i området.

Diskussioner rörande såväl utvärdering som möjliga förbättring och alternativ är pågående.

Sopsugssystemet

Sektionerna 3 och 4.

Sopsugen är indelad i två olika system: Den norra delen som har dockningspunkt mellan Studeum och Turning Torso och den södra delen som har dockningspunkt på hamnplanen i Bo01s småbåtshamn.

REK



Sopsugsanläggningen, som är en av Sveriges äldsta, fungerade överlag bra men under åren fram till 2016 drabbades den av allt fler störningar med imploderande tankar, driftstopp och läckage i rörledningarna. Störningarna kostade samfälligheten avsevärda belopp.

Som ett resultat av detta valde Riberstad att 2016 ingå ett tioårigt fullserviceskötselavtal med Envac. Ett avtal som innebär att Envac åtgärdar service, underhåll, reparationer och driftstörningar av sopsugen (sektion 3 och 4).

För denna tjänst fakturerar Envac Riberstad ett fast belopp som 2019 uppgick till sek 657 212 kr inkl. moms. Mellan Riberstad och de 21 tankägarna (bostadsrättsföreningar och samfälligheter) slöts samtidigt ett ersättningsavtal som innebär att tankägarna betalar sin del av den kostnaden till Riberstad. År 2019 uppgick denna till 26,2% av det totala beloppet. Fördelningen mellan tankägarna sker i sin tur utifrån antalet lägenheter som är knutna till respektive tank.

Erfarenheten så här långt är att samarbetet med Envac fungerar bra. Avtalet gäller till 2025 men kan sägas upp ensidigt av Riberstad 2021.

Några viktiga punkter:

Matavfall kostar endast en tiondel av restavfall - därför lönar de sig att sortera. Både för miljön och för oss.

Stopp i soptanken kostar mellan 3 000 - 15 000 att få avhjälpt. Och i det fall det går att härleda var stoppet inträffar faktureras det tankägaren. I annat fall får vi kollektivt betala. Och det är en stor post - ca 100 000 per år - faktiskt helt i onödan.

För mer information www.riberstad.se

Rebe

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 974	2 055	1 866	1 653	1 695
Rörelsens kostnader	-2 162	-2 037	-1 947	-2 060	-1 626
Finansiella poster, netto	11	10	9	11	16
Årets resultat	-177	28	-72	-396	85
Likvida medel & fin placeringar	1 529	1 706	1 739	1 770	2 173
Fond för yttre underhåll	859	1 009	1 026	972	1 015
Balansomslutning	1 766	1 885	2 116	1 948	2 431
Soliditet %	76	79	70	80	80

Förändring av eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 009 057	478 562	27 790	1 515 409
Avsättning år 2019 yttre fond	75 000	-75 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	-224 869	224 869		0
Disposition av föregående års resultat:		27 790	-27 790	0
Årets resultat			-177 017	-177 017
Belopp vid årets utgång	859 188	656 221	-177 017	1 338 392

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	656 221
årets förlust	-177 017
	479 204

disponeras så att i ny räkning överföres	479 204
	479 204

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

REG

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	2	1 974 220	2 055 313
		1 974 220	2 055 313
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	3	-938 246	-893 652
Planerat underhåll	4	-224 869	-91 586
Driftskostnader	5	-840 136	-901 132
Övriga kostnader	6	-67 460	-65 453
Personalkostnader	7	-91 662	-85 226
		-2 162 373	-2 037 049
Rörelseresultat		-188 153	18 264
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 136	9 526
		11 136	9 526
Årets resultat		-177 017	27 790

Ell

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 500	0
Avgifts- och hyresfordringar		21 843	0
Avräkningskonto HSB Malmö		329 266	505 953
Övriga fordringar	8	6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	170 673	180 062
		566 288	686 015
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	10	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		1 766 288	1 886 015
SUMMA TILLGÅNGAR		1 766 288	1 886 015

Rib

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll	11	859 188	1 009 057
		859 188	1 009 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		656 221	478 562
Årets resultat		-177 017	27 790
		479 204	506 352
Summa eget kapital		1 338 392	1 515 409
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 617	6 086
Övriga skulder	12	44 609	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	377 670	364 520
Summa kortfristiga skulder		427 896	370 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 766 288	1 886 015

Peter

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-177 017	27 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-177 017	27 790
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 960	197 715
Förändring av kortfristiga skulder		57 290	-258 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-176 687	-32 727
Årets kassaflöde		-176 687	-32 727
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 705 953	1 738 680
Likvida medel vid årets slut		1 529 266	1 705 953

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt styrelsebeslut och ska minst vara 54 000 kr enligt stadgarna. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

PEL

Not 2 Övriga intäkter

	2019	2018
Intäkt från Malmö stad - Dammar	120 000	118 366
Intäkter Samfällighetsavgift	1 077 185	1 076 543
Intäkter avseende underhåll sopsug - Envac avtalet	169 192	326 616
Intäkter avseende sopsug	501 985	533 788
Intäkter avseende stopp i sopsug	105 858	0
	1 974 220	2 055 313

Not 3 Löpande underhåll

	2019	2018
Löpande underhåll dammar	117 500	117 475
Löpande underhåll av installationer	657 212	645 780
Löpande underhåll Va/sanitet	118 398	24 690
Löpande underhåll el	0	15 981
Löpande underhåll av markytor	45 136	89 726
	938 246	893 652

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll markytor	224 869	91 586
	224 869	91 586

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	299 386	291 233
El	63 121	65 367
Vatten	901	0
Sophämtning	466 306	534 228
Övriga avgifter	10 422	10 304
	840 136	901 132

RLB

Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	50 460	48 903
Revisionsarvoden	15 200	14 750
Övriga kostnader	1 800	1 800
	67 460	65 453

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	69 752	64 850
	69 752	64 850

Sociala kostnader

Sociala kostnader	21 910	20 376
	21 910	20 376

Totala arvoden och sociala kostnader	91 662	85 226
---	---------------	---------------

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6	0
	6	0

RE

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 765	2 829
Upplupna intäkter Tömningsavgift VA Syd och andel av Envac avtalet	167 908	177 233
	170 673	180 062

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Utgående redovisat värde	1 200 000	1 200 000

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	1 009 057	1 025 643
Avsättning	75 000	75 000
Ianspråktagande	-224 869	-91 586
	859 188	1 009 057

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	23 164	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	21 445	0
	44 609	0

PLA

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	168 526	173 930
Övriga upplupna kostnader	209 144	190 590
	377 670	364 520

Malmö 2020-04-17



Tom Johnsson
Ordförande



Anders Adielsson



Jonas Andersson



Sofie Lejdström



Per Brantmark

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2020-04-20



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riberstads Samfällighetsförening, org.nr. 717905-3256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riberstads Samfällighetsförening för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

RELS

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riberstads Samfällighetsförening för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Malmö den 20/14 2020



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

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

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.

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.

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.

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 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 erlagga 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.

Balansomslutning

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

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 ger 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 010 - 442 30 00.