Org nr: 717905-3256

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Riberstads Samfällighetsförening får härmed lämna följande årsredovisning för föreningens förvaltning under tiden 2025-01-01 – 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

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, 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 2025-05-12, har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Period
Alexander Piorecki (ordförande)	2025-05-12 – 2027-05-12
Anders Adielsson (juridik)	2024-05-30 – 2026-05-30
Jonas Andersson (ekonomi)	2024-05-30 – 2026-05-30
Sofie Lejdström (trafik)	2025-05-12 – 2027-05-12
Per Brantmark (utemiljö)	2025-05-12 – 2027-05-12
Suppleanter	
Tom Johnsson	2025-05-12 – 2026-05-12

Lars Tuvesson: Har på egen begäran avgått från styrelsen, men sköter fortfarande 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:
Thaha Osman vid BoRevision.

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Org nr: 717905-3256

Valberedning
Till valberedning valdes vid ordinarie stämman år 2025:
Lina Nicander (sammankallande)
Christel Rönn
Jesper Bogefors

Förvaltning
Under verksamhetsåret har 8 (åtta) protokollförda styrelsemöten och en föreningsstämma hållits med 10 närvarande medlemmar. Styrelsen har under året arbetat med ett antal prioriterade frågor, varav sophanteringen och halkbekämpningen har dominerat agendan under hösten.

Samfälligheten är försäkrat gennom Länsförsäkringar Skåne. Detta avtal gäller tillsvidera.

HSB sköter föreningens ekonomiska förvaltning, kontaktperson hos HSB är sedan våren 2025 Tahereh Babayan och Jan Ivarsson. Samarbetet med HSB fungerar utmärkt.

Avtal

Leverantör	Ansvar	Löper ut
Envac	Sopsugsanläggningen	December 2027
Hambert Form &Trädgård	Utemiljö underhåll	December 2027
Länsförsäkringar Skåne	Försäkring	Tillsvidare
Klottrets Fiende No 1	Snöröjning	Tillsvidare
HSB	Ekonomisk förvaltning	Tillsvidare
VA SYD	Soptömning	Tillsvidare

Ekonomi

Under verksamhetsåret har styrelsen fortlöpande arbetat med att följa upp och säkerställa samfällighetens ekonomiska ställning. Vårt övergripande mål är att upprätthålla en långsiktigt hållbar och balanserad ekonomi som möjliggör att samfälligheten fortsatt kan bedriva sin verksamhet utan behov av extern finansiering. Ett stabilt och ansvarsfullt ekonomiskt ramverk är en central del av vår förvaltning.
För att säkerställa att intäkterna utvecklas i takt med våra kostnader har samfällighetsavgiften även i år indexerats. För 2026 uppgår indexeringen till **2,6 %**, vilket motsvarar den justering som tillämpas av Envac. Envac utgör samfällighetens största enskilda kostnadspost, vilket är en följd av de fullserviceavtal som är tecknade gällande vårt avfallssystem.
Styrelsen vill även uppmärksamma att samfälligheten i dagsläget debiteras för förseningsavgifter när enskilda medlemmar inte erlägger sina avgifter inom utsatt tid.
Dessa kostnader belastar i nuläget hela samfälligheten, inklusive de medlemmar som betalar i tid. Tillsammans med **HSB** genomförs därför en översyn av rutiner och processer

Dokument-ID 092221155557576932230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

för att säkerställa att förseningsavgifter framöver kan vidarefaktureras till berörda medlemmar, så att kostnaden inte fortsätter att fördelas kollektivt.

Förutan driftsmedel finns 600 000 i fastränta placeringar.

Styrelsearvodet för verksamhetsåret har fördelats lika mellan samfällighetens ordinarie styrelsemedlemmar, i enlighet med beslutade riktlinjer.

Utemiljö

Aquapunkter och vattenanläggningar

Samfälligheten har under år 2025 hanterat ett flertal driftstörningar i aquapunkterna. Två av fyra aquapunkter har under perioder varit ur drift, bland annat på grund av ett läckage under en stor sten vid aquapunkt 2. Felet bedöms bero på ett rörböjknä i olämpligt material och kräver att Malmö stad utför grävningsarbeten för att åtgärda det. Styrelsen har inlett dialog med kommunens driftsansvariga för att säkerställa att åtgärd genomförs inför kommande säsong.

Problem med otäta fogar i vattenrännor nära Packhusen identifierades under sommaren och föranledde att Hambert (drift- och skötselleverantören) fick i uppdrag att se över och täta fogarna. Arbetet påbörjades under hösten.

Samfälligheten har ett avtal med Malmö stad avseende driften av aquapunkterna, där kommunen svarar för kostnader upp till 150 000 kronor per år. Under 2024 översteg kostnaderna denna gräns (162 000 kronor). Styrelsen har under 2025 försöket förhandla om ett reviderat avtal med höjd maxgräns, och ett nytt avtal har varit under framtagande.

Allmän skötsel och underhåll

Hamberts personal har under sommaren skött samfällighetens utemiljö till stor belåtenhet. Löpande underhållsarbeten har genomförts, bland annat ogräsbehandling, skötsel av träd och belysningsbyte. Styrelsen använder i fortsättningen Hambert till glödlampsbyte, och el-firman Spot för mer komplicerade arbeten, i syfte att hålla nere kostnaderna.

Halkbekämpning och snöröjning

Halkbekämpning har under 2025 varit en prioriterad fråga. Det tidigare avtalet med Bredablick avslutades efter att styrelsen inte var nöjd med utförandet. Parterna kom överens om en slutkostnad på 70 000 kronor för föregående vinters insatser.

Under hösten inledde styrelsen arbete med att hitta ny leverantör och lösning inför vintersäsongen 2025/2026. Hambert avböjde att åta sig uppdraget. Styrelsen undersökte möjligheten att samordna halkbekämpning med grannsamfälligheterna i norra Bo01-området – inga lösning hittades i tid – och styrelsen ingick under december 2025 ett avtal med Klottrets Fiende om halkbekämpning. Avtalet gäller ett år i taget. Enbart salt används, inte grus, för att undvika igensättning av dagvattenrännor.

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Org nr: 717905-3256

Drift

Sophantering – framtida inriktning

Den i särklass mest genomgripande frågan under hösten 2025 har gällt sophanteringen i området. Samfälligheten administrerar sopsugsavgifter för ett tjugotal tankägare och är ansluten till Envacs pneumatiska sopsugsystem.

Nuläge och avtalssituation

Eftersom Envac missade att säga upp avtalet i tid, förlängdes det befintliga avtalet med Envac automatiskt med två år (till och med 2027). Avtalet har därefter sagts upp av Envac till december 2027, vilket innebär att sopsugen fortsätter som idag under 2026 och 2027.

Envac presenterade ett nytt avtalsförslag för perioden efter 2027 som innebär en kostnadshöjning på ca 80 procent jämfört med nuvarande avtal – från ca 800 000 kronor per år till ca 1 400 000 kronor per år (exklusive moms). Sopsugen är redan idag ungefär tre gånger dyrare per hushåll jämfört med konventionell kärltömning.

Utredda alternativ

Styrelsen har under hösten påbörjad utredning för framtida sophantering:

- Förlängt avtal med Envac – innebär kraftigt höjda avgifter för samtliga boende.
- Avtal med Logiwaste – ett alternativ som offererats till ca 37 procent lägre fast avgift, men med lägre garantier och där samfälligheten bär grävkostnaderna. En försäkring som sannolikt täcker grävning finns.
- Övergång till sopkärl – på sikt det mest kostnadseffektiva alternativet, men kräver ombyggnation av soprum för vissa tankägare samt stämmobeslut och eventuellt lantmäteriförrättning. Kommunen har signalerat att de kan hjälpa till med nödvändiga tillstånd vid en övergång till kärl.

Styrelsen har inlett dialog med grannsamfälligheterna Kompassen i norra Bo01-området, som delar frustration över Envac och är intresserade av ett samarbete kring framtida sophantering.

Trafik och ordningsfrågor

Enstaka fordon har observerats parkerade på samfällighetens område under kortare perioder, men problemet bedöms inte ha krävt formella åtgärder. I de fall styrelsen uppmärksammat felparkeringar har lappar satts på fordonen, vilket i samtliga noterade fall resulterat i att felparkering upphört.

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Org nr: 717905-3256

Samarbete med externa parter

Styrelsen har under 2025 haft en aktiv dialog med Malmö stad i frågor rörande aquapunktsavtal, sophantering och stadsbyggnadsfrågor. Styrelsen har även haft kontakter med grannsamfälligheterna Kompassen, Barometern och Kaptenshusen i Bo01-området inför eventuellt samarbete kring halkbekämpning och sophantering.

Avslutning

Styrelsen konstaterar att verksamhetsåret 2025 präglats av intensivt arbete med strategiska frågor – i synnerhet avseende sophanteringens framtid – vid sidan av det löpande förvaltningsarbetet. Styrelsen tackar alla som bidragit till samfällighetens skötsel och förvaltning under året.

För mer information www.riberstad.se

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Riberstads Samfällighetsförening
Org.nr 717905-3256

Styrelsen för Riberstads Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	2 439	2 021	2 559	1 629	1 874
Rörelsens kostnader	-2 312	-2 203	-2 571	-1 706	-2 008
Finansiella poster, netto	17	33	19	5	6
Likvida medel & fin placeringar	1 384	1 086	894	984	1 225
Årets resultat	145	-149	6	-71	-127
Fond för yttre underhåll	1 027	973	919	865	811
Balansomslutning	1 501	1 312	1 311	1 264	1 471
Soliditet %	56	53	65	67	62

Förändringar i eget kapital

	Fond för yttre underhåll	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	973 033	-122 382	-149 158	**701 493**
Avsättning år 2025 yttre fond	54 000	-54 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:		-149 158	149 158	**0**
Årets resultat			144 510	**144 510**
Belopp vid årets utgång	**1 027 033**	**-325 540**	**144 510**	**846 003**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-325 540
årets vinst	144 510
	-181 030
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-181 030
	-181 030

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

Dokument-ID 092221155557576932230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 482 101	1 135 263
Övriga intäkter	3	956 970	885 541
		2 439 071	**2 020 804**
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-984 388	-923 029
Driftskostnader	5	-1 115 222	-1 078 442
Övriga kostnader	6	-101 832	-99 962
Personalkostnader	7	-110 351	-101 107
		-2 311 793	**-2 202 540**
Rörelseresultat		**127 278**	**-181 736**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 592	32 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 360	0
		17 232	**32 579**
Årets resultat		**144 510**	**-149 158**

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 000	0
Övriga fordringar	8	836 132	635 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 535	76 824
		900 667	**711 926**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	10	600 000	600 000
		600 000	**600 000**
Summa omsättningstillgångar		**1 500 667**	**1 311 926**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 500 667**	**1 311 926**

Dokument-ID 092221155557576932230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll	11	1 027 033	973 033
		1 027 033	**973 033**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-325 540	-122 382
Årets resultat		144 510	-149 158
		-181 030	**-271 540**
Summa eget kapital		**846 003**	**701 493**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		93 188	165 982
Övriga skulder	12	79 323	29 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	482 153	415 311
Summa kortfristiga skulder		**654 664**	**610 433**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 500 667**	**1 311 926**

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		144 510	-149 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**144 510**	**-149 158**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		109 500	191 827
Förändring av kortfristiga skulder		44 231	149 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**298 241**	**192 403**
Årets kassaflöde		**298 241**	**192 403**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 086 200	893 797
Likvida medel vid årets slut		**1 384 441**	**1 086 200**

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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 anläggningar sker genom resultatdispositioner enligt styrelsens beslut och skall enligt stadgarna uppgå till minst 54 000 kr. Enligt stadgarna 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 2025.

Kassaflödesanalysen
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter samfällighet, ej moms	1 482 101	1 135 263
	1 482 101	**1 135 263**

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Intäkter Malmö stad - Dammar	146 840	162 135
Intäkter avseende underhåll sopsug - Envac avtalet	232 707	204 094
Intäkter Va Syd - avfall	576 194	518 178
Övriga intäkter	1 229	1 134
	956 970	**885 541**

Not 4 Löpande underhåll

	2025	2024
Löpande underhåll dammar	151 840	162 135
Löpande underhåll av installationer - Envac	711 815	747 645
Löpande underhåll el	15 330	0
Löpande underhåll av markytor	105 403	13 249
	984 388	**923 029**

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	431 765	341 000
El	99 907	103 340
Trädgårdskötsel, dammar	5 200	0
Sophämtning	553 845	621 168
Övriga avgifter	24 505	12 934
	1 115 222	**1 078 442**

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Not 6 Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvoden	68 228	71 730
Revisionsarvoden	21 750	22 125
Övriga kostnader	11 854	6 108
Öresutjämning	0	-1
	101 832	**99 962**

Not 7 Personalkostander och arvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	85 950	78 750
	85 950	**78 750**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	24 401	22 357
	24 401	**22 357**
Totala arvoden och sociala kostnader	**110 351**	**101 107**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51 691	148 902
Avräkningskonto HSB	784 441	486 200
	836 132	**635 102**

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 389	17 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 146	58 942
	24 535	**76 824**

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	600 000	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**600 000**	**600 000**
Utgående redovisat värde	**600 000**	**600 000**

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	973 033	919 033
Avsättning	54 000	54 000
	1 027 033	**973 033**

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	25 781	0
Lagstadgade sociala avgifter	24 401	0
Redovisningskonto för moms	29 140	29 140
	79 322	**29 140**

Dokument-ID 092221155557576932230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	389 862	323 061
Övriga upplupna kostnader	92 292	89 548
Öresutjämning	-1	0
Avtalsplacerade inbetalningar	0	2 702
	482 153	**415 311**

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö

2026-05-05

Alexander Piorecki
Ordförande

Anders Adielsson

Jonas Andersson

Sofie Lejdström

Per Brantmark

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-04-29.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

2026-05-07

Thaha Osman
Av föreningen vald revisor
Borevision i Sverige AB

Dokument-ID 092221155575769322230 Signerat TB, AP, AA, JA, SL, PB, TO

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576932230

Dokument

Årsredovisning Riberstads samfällighet 2025
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-04-30 14:01:30 CEST (+0200) av Tahereh Babayan (TB)
Färdigställt 2026-05-07 14:16:25 CEST (+0200)

Signerare

Tahereh Babayan (TB)
HSB Göteborg & HSB Malmö
tahereh.babayan@hsb.se
+46722284788
Signerade 2026-04-30 14:01:30 CEST (+0200)

Alexander Piorecki (AP)
Riberstads Samfällighetsförening
piorecki@gmail.com
+4520649328

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexander Victor Piorecki"
Signerade 2026-05-05 14:39:24 CEST (+0200)

Anders Adielsson (AA)
Riberstads Samfällighetsförening
anders.adielsson@lindahl.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS ADIELSSON"
Signerade 2026-04-30 14:30:16 CEST (+0200)

Jonas Andersson (JA)
Riberstads Samfällighetsförening
jonas.a.andersson@swedbank.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS ANDRÉE ANDERSSON"
Signerade 2026-05-05 14:15:10 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576932230

Sofie Lejdström (SL)
Riberstads Samfällighetsförening
sofielejdstrom@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofie Kristin Lejdström"
Signerade 2026-05-05 13:20:13 CEST (+0200)

Per Brantmark (PB)
Riberstads Samfällighetsförening
per@brantmark.se
+46708261583

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER BRANTMARK"
Signerade 2026-05-01 11:00:48 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)
Borevision i Sverige AB
thaha.osman@borevision.se
+46762408859

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2026-05-07 14:16:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify