



Org.nr 717905-3256

Styrelsen för Riberstads Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 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 2020-04-28, har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Period
Tom Johnsson (ordförande)	2020-04-28 – 2022-04-28
Anders Adielsson (juridik)	2020-04-28 – 2022-04-28
Jonas Andersson (ekonomi)	2020-04-28 – 2022-04-28
Sofie Lejdström (trafik)	2019-04-28 – 2021-04-28
Per Brantmark (utemiljö)	2019-04-28 – 2021-04-28

Suppleanter

Alexander Piorecki	2020-04-28 – 2021-04-28
Mia Kjell (MKB)	2020-04-28 – 2021-04-28

Lars Tuvesson: 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 AB.



Org.nr 717905-3256

Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie stämman år 2020:

Lina Nicander (sammanställande)

Christel Rönn

Jesper Bogefors

Förvaltning

Under verksamhetsåret har 9 (nio) protokollförda styrelsemöten och en förenings-stämma hållits.

HSB sköter föreningens ekonomiska förvaltning, kontaktperson hos HSB är sedan årsskiftet 2020 Charlotte Risell. Samarbetet med HSB blir allt bättre, mycket tack vare Charlotte och tätare kontakt.

Marsköttsel och miljö

Sektion 1 och 2

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

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 träarbete och stenläggning 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. Säsongen 2020 har fungerat bättre även om inte alla problem med dammarna är lösta.

Arbete under året: Under 2019 och 2020 har flera större projekt genomförts. Bland annat har alla träbryggorna vid dammarna bytts. Även pergolorna vid aquapunkt 2 och 3 har renoverats. Detta innebär att samtliga större träkonstruktioner inom samfällighetens område nu är utbytta eller renoverade. Även markbeläggningen vid Aquapunkt 1 och 2 har bytts ut. Förutom detta sker ett kontinuerligt arbete med tilläggsplanteringar och stenläggning.

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 och 2020 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).

Bland de åtgärder som permanentats kan noteras stenpollare 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. Likaså har pollare satts upp på den sidogata som går ner mot Rodergatan och passerar en elcentral med överskjutande tak. Pollarna skall förhindra att bilar kör på taket vilket orsakat upprepade strömavbrott i området. 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 införts parkeringsavgift dygnet om med samma eller högre timtaxa som parkeringsplatser i utkanten av området, samt parkeringshus i området.

Efter inkomna klagomål från boende beträffande parkerade bilar inom området beslutades om att formulera en lapp med en vänlig uppmaning om att parkering ej är tillåten inom området, att distribueras av medlemmar av styrelsen vid behov.

Sopsugssystemet

Sektionerna 3 och 4.

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

Sopsugsanläggningen, som är en av Sveriges äldsta, har genom åren drabbats av allt fler störningar med imploderande tankar, driftstopp och läckage i rörledningarna. Som ett resultat av detta valde Riberstad att 2016 ingå ett tioårigt fullserviceskötselavtal med Envac. Ett avtal som innebär att Envac server, underhåller, och reparerar sopsugen och rörledningarna fram till tankarna (sektion 3 och 4). För denna tjänst fakturerar Envac Riberstad ett fast belopp som 2020 uppgick till ca sek 669 000 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 2020 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 med Envac gäller till 2025.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 861	1 974	2 055	1 866	1 653
Rörelsens kostnader	-2 163	-2 162	-2 037	-1 947	-2 060
Finansiella poster, netto	6	11	10	9	11
Årets resultat	-295	-177	28	-72	-396
Likvida medel & fin placeringar	1 799	1 529	1 706	1 739	1 770
Fond för yttre underhåll	757	859	1 009	1 026	972
Balansomslutning	1 799	1 766	1 885	2 116	1 948
Soliditet %	58	76	79	70	80

Förändring av eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	859 188	656 221	-177 017	1 338 392
Avsättning år 2019 yttre fond	54 000	-54 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	-156 155	156 155		0
Disposition av föregående års resultat:		-177 017	177 017	0
Årets resultat			-295 157	-295 157
Belopp vid årets utgång	757 033	581 359	-295 157	1 043 235

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	581 359
årets förlust	-295 157
	286 202

disponeras så att	
i ny räkning överföres	286 202
	286 202

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	2	1 861 905 1 861 905	1 974 220 1 974 220
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	3	-927 671	-938 246
Planerat underhåll	4	-156 155	-224 869
Driftskostnader	5	-915 086	-840 136
Övriga kostnader	6	-71 570	-67 460
Personalkostnader	7	-93 240	-91 662
		-2 163 722	-2 162 373
Rörelseresultat		-301 817	-188 153
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 953	11 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292	0
		6 661	11 136
Årets resultat		-295 157	-177 017

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 000	66 343
Övriga fordringar	8	384 967	329 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	167 610	170 673
		599 577	566 288
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	10	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		1 799 577	1 766 288
SUMMA TILLGÅNGAR		1 799 577	1 766 288

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll	11	757 033	859 188
		757 033	859 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		581 359	656 221
Årets resultat		-295 157	-177 017
		286 202	479 204
Summa eget kapital		1 043 235	1 338 392
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		237 052	5 617
Övriga skulder	12	42 837	44 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	476 453	377 670
Summa kortfristiga skulder		756 342	427 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 799 577	1 766 288

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-295 157	-177 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-295 157	-177 017
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		22 404	-56 960
Förändring av kortfristiga skulder		328 445	57 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 692	-176 687
Årets kassaflöde		55 692	-176 687
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 529 266	1 705 953
Likvida medel vid årets slut		1 584 958	1 529 266

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 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 2020.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Intäkt från Malmö stad - Dammar	120 000	120 000
Intäkter Samfällighetsavgift	1 076 772	1 077 185
Intäkter avseende underhåll sopsug - Envac avtalet	178 048	169 192
Intäkter avseende sopsug	487 085	501 985
Intäkter avseende stopp i sopsug	0	105 858
	1 861 905	1 974 220

Not 3 Löpande underhåll

	2020	2019
Löpande underhåll dammar	120 000	117 500
Löpande underhåll av installationer	679 560	657 212
Löpande underhåll Va/sanitet	0	118 398
Löpande underhåll el	11 224	0
Löpande underhåll av markytor	116 887	45 136
	927 671	938 246

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll markytor	156 155	224 869
	156 155	224 869

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	320 834	299 386
El	55 772	63 121
Vatten	38 053	901
Sophämtning	490 700	466 306
Övriga avgifter	9 727	10 422
	915 086	840 136

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	52 660	50 460
Revisionsarvoden	15 175	15 200
Övriga kostnader	3 735	1 800
	71 570	67 460

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 950	69 752
	70 950	69 752
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	22 290	21 910
	22 290	21 910
Totala arvoden och sociala kostnader	93 240	91 662

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8	6
Avräkningskonto HSB Malmö	384 959	329 266
	384 967	329 272

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 400	2 765
Upplupna intäkter Tömningsavgift VA Syd och andel av		
Envac avtalet	165 325	167 908
Övr förutb kostn, uppl int	885	0
	167 610	170 673

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	859 188	1 009 057
Avsättning	54 000	75 000
Inspråktagande	-156 155	-224 869
	757 033	859 188

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	20 922	23 164
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	21 915	21 445
	42 837	44 609

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	312 118	168 526
Övriga upplupna kostnader	164 334	209 144
Öresutjämning	1	
	476 453	377 670

Malmö 2021 - -

Tom Johnsson
Ordförande

Anders Adielsson

Jonas Andersson

Sofie Lejdström

Per Brantmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Borevision AB
av stämman vald revisor

.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Samfällighetsföreningen Riberstad, org.nr. 717905-3256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Samfällighetsföreningen Riberstad för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

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 Samfällighetsföreningen Riberstad för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

Digitalt signerad av
Per-Erik Gillberg

BoRevision 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 tjugofemårsperiod. 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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.