

Org nr: 717905-3256

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Riberstads Samfällighetsförening får härmed lämna följande årsredovisning för föreningens förvaltning under tiden 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023-05-04, har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Period
Alexander Piorecki (ordförande)	2023-05-04 – 2025-05-04
Anders Adielsson (juridik)	2022-04-28 – 2024-04-28
Jonas Andersson (ekonomi)	2022-04-28 – 2024-04-28
Sofie Lejdström (trafik)	2023-05-04 – 2025-05-04
Per Brantmark (utemiljö)	2023-05-04 – 2025-05-04

Suppleanter

Tom Johnsson	2023-05-04 – 2024-05-04
--------------	-------------------------

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:
Valon Gashi och Afrodita Cristea vid BoRevision.

Org nr: 717905-3256

Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie stämman år 2023:

Lina Nicander (sammankallande)

Christel Rönn

Jesper Bogefors

Förvaltning

Under verksamhetsåret har 7 (sju) protokollförda styrelsemöten och en föreningsstämma hållits.

HSB sköter föreningens ekonomiska förvaltning, kontaktperson hos HSB är sedan hösten 2019 Charlotte Risell. Samarbetet med HSB fungerar bra, mycket tack vare Charlottes problemlösningsförmåga och tätare kontakt.

Ekonomi

Samfälligheten har under 2023 erhållit 40.286,- i elstöd för förbrukning på 50.995 kWh.

För att möta ökade kostnader ser vi över en eventuell ny årligen höjning av våra hyresintäkter. Detta för att anpassa os Envac's årligen indexhöjning - då det i längden inte är hållbart att gå med alltför stort minus år efter år och i detta dränera vår kassa.

Vi har föravsikt att genomföra framtida renoveringar utan att behöva ta upp lån.

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 underhåll, plantering rengöring av aquapunktar och även belysning och vi är jättenöjda med ett bra samarbete.

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

Under 2018 påbörjade Malmö Stad arbetet med att byta ut pumparna till ett cirkulerande och därmed mer vattensparande system. Säsongen 2023 har fungerat bättre än tidigare även om inte alla problem med dammarna är lösta.

Org nr: 717905-3256

Under de senaste åren har flera större projekt genomförts. Bland annat har alla träbryggorna vid dammarna bytts. Även pergolorna vid aquapunkt 2 och 3 renoverades. Detta innebär att samtliga större träkonstruktioner inom samfällighetens område nu är utbytta eller renoverade. Även markbeläggningen vid Aquapunkt 1 och 2 har byttes ut. Vi är medvetna om att stenbeläggningen på flera av de norrvända sidorna blivit mycket släta och har därför låtit behandla dessa med ett speciellt medel som en försiktighetsåtgärd.

Arbete under året:

Med start 2021 har vi sett större kostnader för att resa stenar som blivit påkörda, ett problem som fortsatt under 2023. För att minska kostnaderna inväntar vi nu att flera stenar körs på innan vi åtgärdar detta eftersom det blir kostsamt att ta hit lift vid varje enskilt tillfälle. Anledningen till ökningen beror förmodligen på att det idag kör fler budbilar i området än förut. Vi har även bytt många mark spottar då dessa börjat bli gamla. 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 kostsamt-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

Året 2023 har inte inneburit några förändringar i trafiksituationen. Rutinen med att inventera antalet parkerade bilar regelbundet har visat på att detta inte är ett stort problem.

Vid de tillfällen då det delats ut lappar från samfälligheten har det handlat om 1–3 lappar per tillfälle. Vid andra tillfällen har det inte delats ut några informationslappar alls, varför det inte anses att rutinmässiga kontroller behövs. När det inkommit uppgifter om olovlig parkering har detta berört specifika bilar, och lappar har då delats ut. Dessa enskilda insatser har haft god effekt såtillvida att den olovliga parkeringen har upphört alternativt minskat i frekvens.

En observation som gjorts är en ökning av antalet budbilar i området, och att detta bidrar till flera skador i området som behöver åtgärdas. Avstängningen av Salongsgatan har också inneburit att det blir flera bilar som backar in i de mindre gränderna för att kunna svänga runt.

Org nr: 717905-3256

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, fungerade över lag 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 servar, underhåller, och reparerar sopsugen och rörledningarna fram till tankarna (sektion 3 och 4).

För denna tjänst fakturerar Envac Riberstad ett fast belopp som 2023 uppgick till ca sek 720 000 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 2023 uppgick denna till 30% av det totala beloppet (procenttalet bestäms av den faktiska fördelningen av kostnader utifrån en specificering av Envac). 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.*
- *Ett mindre stopp i soptanken kostar vanligtvis mellan 3 000 – 15 000: - att få avhjälpt men kan kosta betydligt mer än så. I det fall det går att härleda var stoppet inträffat faktureras tankägaren. I annat fall får vi kollektivt betala. Och det är en stor post, ca 50 – 75 000: - per år, faktiskt helt i onödan.*

För mer information www.riberstad.se

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 559	1 629	1 874	1 861	1 974
Rörelsens kostnader	-2 571	-1 706	-2 008	-2 163	-2 162
Finansiella poster, netto	19	5	6	6	11
Årets resultat	6	-71	-127	-295	-177
Likvida medel & fin placeringar	894	984	1 225	1 799	1 529
Fond för yttre underhåll	919	865	811	757	859
Balansomslutning	1 311	1 264	1 471	1 799	1 766
Soliditet %	65	67	62	58	76

Förändringar i eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	865 033	50 679	-71 557	844 155
Avsättning år 2023 yttre fond	54 000	-54 000		0
Disposition av föregående års resultat:		-71 557	71 557	0
Årets resultat			6 495	6 495
Belopp vid årets utgång	919 033	-74 878	6 495	850 650

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-74 877
årets vinst	6 495
	-68 382

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-68 382
	-68 382

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 555 120	943 976
Övriga intäkter	3	1 003 610	685 678
		2 558 730	1 629 654
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-1 047 297	-718 952
Driftskostnader	5	-1 324 387	-824 598
Övriga kostnader	6	-106 448	-67 654
Personalkostnader	7	-93 019	-95 214
		-2 571 151	-1 706 418
Rörelseresultat		-12 421	-76 764
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 567	5 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 652	-186
		18 915	5 207
Årets resultat		6 495	-71 557

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

92 074

76 859

Övriga fordringar

8

234 688

1 042 634

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

184 588

145 302

511 350

1 264 795

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

10

800 000

0

800 000

0

Summa omsättningstillgångar

1 311 350

1 264 795

SUMMA TILLGÅNGAR

1 311 350

1 264 795

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll	11	919 033	865 033
		919 033	865 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-74 877	50 680
Årets resultat		6 495	-71 557
		-68 382	-20 877
Summa eget kapital		850 651	844 156
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		250 836	42 562
Övriga skulder	12	23 669	16 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	186 194	361 092
Summa kortfristiga skulder		460 699	420 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 311 350	1 264 795

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 495	-71 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 495	-71 557
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-136 986	-34 497
Förändring av kortfristiga skulder		40 060	-135 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-90 431	-241 521
Årets kassaflöde		-90 431	-241 521
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		984 228	1 225 750
Likvida medel vid årets slut		893 797	984 229

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 20223.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter samfällighet, moms	0	0
Årsavgifter samfällighet, ej moms	1 555 120	943 976
	1 555 120	943 976

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Intäkt från Malmö stad - Dammar	126 936	124 400
Intäkter avseende underhåll sopsug - Envac avtalet	219 923	162 174
Intäkter avseende avfall Va Syd	614 854	397 909
Erhållen El-bidrag	40 286	0
Övriga intäkter	1 611	1 195
	1 003 610	685 678

Not 4 Löpande underhåll

	2023	2022
Löpande underhåll dammar	168 914	129 480
Löpande underhåll av installationer	787 367	553 206
Löpande underhåll el	41 467	7 688
Löpande underhåll av markytor	49 548	28 577
Öresutjämning	1	1
	1 047 297	718 952

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	461 650	304 500
El	134 511	130 256
Sophämtning	715 937	379 966
Övriga avgifter	12 289	9 876
	1 324 387	824 598

Not 6 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	75 446	48 184
Revisionsarvoden	22 575	13 000
Övriga kostnader	8 427	6 470
	106 448	67 654

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	72 450	72 450
	72 450	72 450
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	20 569	22 764
	20 569	22 764
Totala arvoden och sociala kostnader	93 019	95 214

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	140 891	58 405
Avräkningskonto HSB	93 797	984 228
Öresutjämning	0	1
	234 688	1 042 634

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 852	145 302
	166 852	145 302

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	800 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	0
Utgående redovisat värde	800 000	0

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	865 033	811 033
Avsättning	54 000	54 000
	919 033	865 033

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	23 669	16 985
	23 669	16 985

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	53 695	308 691
Övriga upplupna kostnader	132 500	52 401
Öresutjämning	-1	0
	186 194	361 092

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö

Alexander Piorecki
Ordförande

Anders Adielsson

Jonas Andersson

Sofie Lejdström

Per Brantmark

Min revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor