



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

HSB BRF  
RIBE  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor





HSB Brf Ribe i Malmö

---

## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 12 november 2014 kl. 19:00.

Lokal: Brf Svenstorp 4 - källarlokal på Ribevägen 6.

(Gå in på gården mitt emot vår parkeringsplats, ta källaringången av hus nr 6, huset som ligger vid Mariedalsvägen)

---

## DAGORDNING

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





HSB Brf Ribe i Malmö

ÅRSREDOVISNING

# HSB BRF Ribe I Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Ribe6, vilken innehåller 66 stycken lägenheter och 4 uthyrningsbara källarum.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1948 till 1949.

Fastigheternas adresser är: Randersvägen 24, Mariedalsvägen 57, Ribevägen 11.

Fastigheterna innehåller: 66 st lägenheter

I fastigheten finns: 3 st bostadshus med sammanlagt 8 st trapphus.

Föreningens 66 st bostäder fördelar sig enligt följande:

51 st	2 r o k
3 st	3 r o k
12 st	4 r o k

Total lägenhetsyta 4 234,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 64,15 kvm.

P-platser som hyrs ut uppgår till 11 st.

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 november 2013 i brf Randers möteslokal på Korsörsvägen 4B. Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

### STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Almut Peters
Vice ordförande	Bo Andersson
Sekreterare	Karin Sundström
Studieorganisatör	Susanne Almgren
Ledamot	Andreas Caggianella
Utsedd av HSB	Bibbi Lind Wiberg
Suppleant	Jens Olofsson
Suppleant	Erik Seuranen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Andreas Caggianella och Bo Andersson. Ledamoten Susann Almgren lämnade sitt uppdrag i förtid i mars 2014. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Styrelsen har även haft ett antal mindre arbetsgrupper under verksamhetsåret.

*Peta*



## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Under det gånga räkenskapsåret har Almut Peters, Bo Andersson, Karin Sundström och Andreas Caggianella varit firmatecknare, firman tecknas av två i förening.

## REVISORER

Lise-Lott Danielsson och Bengt Hansson, Emelie Johnsson som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Daniel Jägestedt (sammanställande) och Liv Andersson.

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ordinarie representant var Bibbi Lind Wiberg, Almut Peters som suppleant.

## VICEVÄRD

Under räkenskapsåret har Bo Andersson varit vicevärd.

## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 75 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under räkenskapsåret har 8 st överlåtelser ägt rum.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Ombyggnad och underhållsplan

Under verksamhetsåret har renoveringen av avloppsstammarna slutförts genom relining av bottenstammarna. Under året har vi även försett samtliga köksventilationskanaler med insatsrör.

### Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet har skötts av Severins Bygg & Fastighetsservice.

### Aktiviteter

Vi har under året haft ett glöggmingel vid Lucia, samt en grillfest under sommaren. Under året har även en trädgårdsgrupp bildats som uppfört odlingslotter i trädgården.

*Ribe*



**HSB Brf Ribe i Malmö**

---

### **Årsavgifter**

Under det gånga räkenskapsåret har årsavgifterna varit oförändrade.

### **Avsägelse lägenheter**

Har ej förekommit.

### **ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING**

En okulärbesiktning genomfördes 2014-09-17 av ordinarie styrelseledamöter Almut Peters, Bo Andersson, Karin Sundström och Andreas Caggianella.

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

#### **Ombyggnad och underhållsplan**

Under vinterhalvåret 2014/2015 ska trapphusen samt källare inklusive tvättstugor fräschas upp. I enlighet med underhållsplanen ska vissa balkonggolvvåningar målas och några av husens fasader renoveras. På längre sikt behöver även värmeledningar och lägenheternas radiatorer renoveras.

#### **Ekonomi**

Föreningen följer en fler-års-kalkyl som samkörs med underhållsplanen.

#### **Årsavgifter**

För närvarande planeras inga avgiftshöjningar.

#### **Tomträttsavgäld**

Avtalet gäller t o m 2020-06-30.

*ACB*





HSB Brf Ribe i Malmö

**EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT**

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

**Femårigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	3 172	3 185	2 908	2 785	2 763
Rörelsens kostnader	-3 008	-2 350	-1 946	-2 127	-2 443
Finansiella poster, netto	-373	-399	-230	-204	-249
Skatter	0	0	0	47	-6
Årets resultat	-209	437	731	501	65
Likvida medel & fin. placeringar	1 007	2 348	3 230	1 546	1 594
Skulder till kreditinstitut	12 531	12 773	9 840	3 917	5 001
Fond för yttre underhåll	1 784	2 018	1 718	1 348	1 290
Balansomslutning	16 659	16 855	13 483	6 886	7 215
Fastighetens taxeringsvärde	52 200	52 200	44 800	44 800	44 800
Balanserat resultat	1 726	1 056	624	493	486

**Förslag till resultat disposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 055 819
Disposition enligt stämmobeslut 2013	436 617
Årets resultat	-209 216
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-382 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	615 736
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 516 956</b>

**Förslaget innebär:**

Balanseras i ny räkning **1 516 956**

**STYRELSENS SLUTORD**

Under det gånga verksamhetsåret har flera stora renoveringar avslutats. Detta har märkts på så sätt att det varit många överlåtelse.

Vi tackar samtliga medlemmar för det gånga räkenskapsåret och välkomnar nya medlemmar. Vi ser framemot ett nytt år där alla medlemmar tar ett gemensamt ansvar för vår förening.





## HSB Brf Ribe i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 171 578</b>	<b>3 184 875</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 501 087	-1 521 341
Löpande underhåll	Not 3	-247 672	-126 156
Periodiskt underhåll	Not 4	-615 736	-122 708
Fastighetskatt/avgift		-80 322	-79 860
Tomträttsavgäld	Not 5	-4 700	-4 700
Avskrivningar	Not 6	-558 044	-494 904
Summa fastighetskostnader		<u>-3 007 561</u>	<u>-2 349 669</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>164 017</b>	<b>835 205</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 625	38 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-381 858</u>	<u>-437 280</u>
Summa finansiella poster		<u>-373 233</u>	<u>-398 588</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-209 216</b>	<b>436 617</b>

Ribe



## HSB Brf Ribe i Malmö

## Balansräkning

2014-08-31

2013-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 15 516 166 14 212 644

Inventarier

Not 8 34 660 46 226

Pågående byggnation

Not 9 0 147 377

15 550 826 14 406 247*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 10 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

15 551 526 14 406 947

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 813 5 989

Avräkningskonto HSB Malmö

1 005 566 1 545 268

Övriga fordringar

Not 11 74 041 79 059

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 22 154 14 684

1 106 574 1 645 000

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 800 000

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

1 090 3 1621 090 3 162

Summa omsättningstillgångar

1 107 664 2 448 162

Summa tillgångar

16 659 189 16 855 109

EB



## HSB Brf Ribe i Malmö

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	110 150	110 150
Fond för yttre underhåll	1 783 894	2 017 630
	<u>1 894 044</u>	<u>2 127 780</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 726 172	1 055 819
Årets resultat	-209 216	436 617
	<u>1 516 956</u>	<u>1 492 436</u>
Summa eget kapital	<u>3 411 000</u>	<u>3 620 216</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>12 269 843</u>	<u>12 511 255</u>
	12 269 843	12 511 255
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	261 412	261 412
Övriga skulder	75 041	63 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	3 016	0
	Not 18	
	<u>638 877</u>	<u>398 651</u>
	978 347	723 638
Summa skulder	<u>13 248 190</u>	<u>13 234 893</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>16 659 189</u>	<u>16 855 109</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	14 286 000	14 286 000
<i>varav frigjorda</i>		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

P. E. G.

**HSB Brf Ribe i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2026 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Avskrivning på postboxar sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014.

**Inkomstskatt**

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	65 150	66 225
Revisorsarvode	8 880	8 900
Löner och andra ersättningar	<u>25 500</u>	<u>2 000</u>
	99 530	77 125
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	<u>21 696</u>	<u>19 229</u>
	21 696	19 229
<b>Totalt</b>	<u>121 226</u>	<u>96 354</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

*Plat*



## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	3 109 332	3 109 332
	Hysesintäkter	39 985	24 380
	Intäkter el	0	-20 870
	Övriga intäkter	22 261	72 033
		<b>3 171 578</b>	<b>3 184 875</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	121 226	96 354
	Fastighetsskötsel och lokavård	257 945	215 215
	El	85 408	92 089
	Uppvärmning	526 455	626 849
	Vatten	126 227	118 430
	Sophämtning	92 610	95 098
	Övriga avgifter	82 696	69 085
	Förvaltningsarvoden	104 400	103 435
	Övriga driftskostnader	104 121	104 786
		<b>1 501 087</b>	<b>1 521 341</b>
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	11 933	2 340
	Material i löpande underhåll	7 692	11 195
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 605	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	3 090	14 167
	Löpande underhåll av installationer	995	3 300
	Löpande underhåll Va/sanitet	43 897	19 117
	Löpande underhåll värme	9 807	30 841
	Löpande underhåll ventilation	0	1 413
	Löpande underhåll el	1 800	1 319
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 181	3 279
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	11 325	14 291
	Löpande underhåll markytor	148 347	24 894
		<b>247 672</b>	<b>126 156</b>
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	119 835	0
	Periodiskt underhåll installationer	42 170	54 993
	Periodiskt underhåll va/sanitet	11 500	0
	Periodiskt underhåll värme	0	67 715
	Periodiskt underhåll ventilation	422 231	0
	Periodiskt underhåll markytor	20 000	0
		<b>615 736</b>	<b>122 708</b>
<b>Not 5</b>	<b>Tomträtsavgäld</b>		
	Tomträtsavgäld Löptid 2020-06-30	4 700	4 700
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	546 478	483 348
	Inventarier	11 566	11 556
		<b>558 044</b>	<b>494 904</b>

RBE



## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter		2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och Mark</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 669 790	11 829 790
	Årets investeringar	1 850 000	9 840 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 519 790	21 669 790
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 457 146	-6 973 798
	Årets avskrivningar	-546 478	-483 348
	Utgående avskrivningar	-8 003 624	-7 457 146
	<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>15 516 166</b>	<b>14 212 644</b>
	<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>15 516 166</b>	<b>14 212 644</b>
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Byggnad - lokaler	30 000 000	30 000 000
	Mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Mark - lokaler	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde totalt	52 200 000	52 200 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	57 782	0
	Årets investeringar	0	57 782
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 782	57 782
	Ingående avskrivningar	-11 556	0
	Årets avskrivningar	-11 566	-11 556
	Utgående avskrivningar	-23 122	-11 556
	<b>Bokfört värde</b>	<b>34 660</b>	<b>46 226</b>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående byggnation</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	147 377	4 284 815
	Aktivering	-1 850 000	0
	Årets investeringar	1 702 623	-4 137 438
	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>147 377</b>
<b>Not 10</b>	<b>Andelar</b>		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		<b>700</b>	<b>700</b>

FEA



## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
-------	------------	------------

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattefordringar	50 567	56 131
Skattekonto	23 474	22 928
	<b>74 041</b>	<b>79 059</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna intäkter	2 447	1 097
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 707	13 587
	<b>22 154</b>	<b>14 684</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	0	800 000
-----------------------------------------	---	---------

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 150	0	2 017 630	1 055 819	436 617
Resultatdisponering under året				436 617	-436 617
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-615 736	615 736	
Avsättning år 2014 yttre fond			382 000	-382 000	
Årets resultat					-209 216
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>110 150</b>	<b>0</b>	<b>1 783 894</b>	<b>1 726 172</b>	<b>-209 216</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788642640	1,85%	2014-09-11	1 910 000	40 000
Nordea Hypotek	39788600700	3,85%	2017-04-19	3 820 000	80 000
SBAB	23066084	3,43%	2016-09-05	1 991 255	21 412
Nordea Hypotek	39788616542	2,05%	2014-09-28	950 000	40 000
Nordea Hypotek	39788648002	2,30%	2019-08-21	3 860 000	80 000
				12 531 255	261 412

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 269 843**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **11 224 195**

*Rek*





## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b> Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>261 412</b>	<b>261 412</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b> Källskatt	2 250	0
Arbetsgivaravgifter	766	0
	<b>3 016</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> Upplupna räntekostnader	30 825	30 958
Övriga upplupna kostnader	364 850	125 453
Förutbetalda hyror och avgifter	243 202	242 240
	<b>638 877</b>	<b>398 651</b>

Malmö 7,10 - 2014  
Almut Peters  
Karin Sundström  
Andreas Caggianella  
Bibbi Wiberg  
Bo AnderssonVår revisionsberättelse har 7,10 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Bengt Hansson  
Av föreningen vald revisor  
Per-Erik Gilberg  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Lise-Lott Danielsson  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ribe i Malmö, org.nr. 746000-6047

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ribe i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ribe i Malmö för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

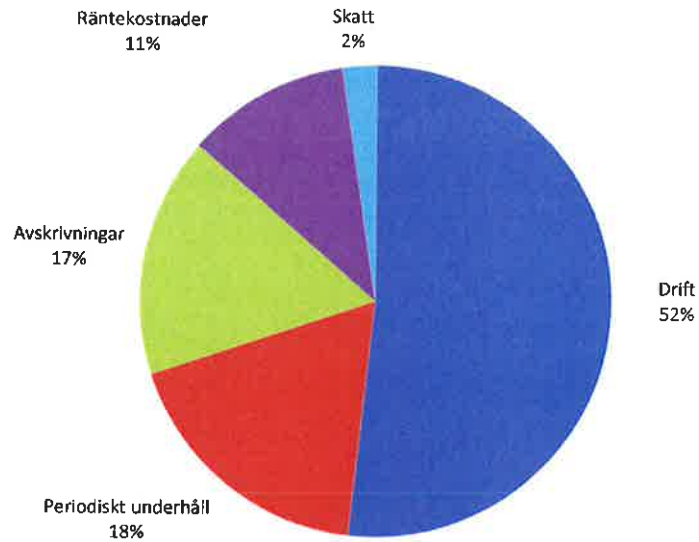
Malmö 7.10 2014

  
Bengt Hansson  
Av föreningen vald revisor

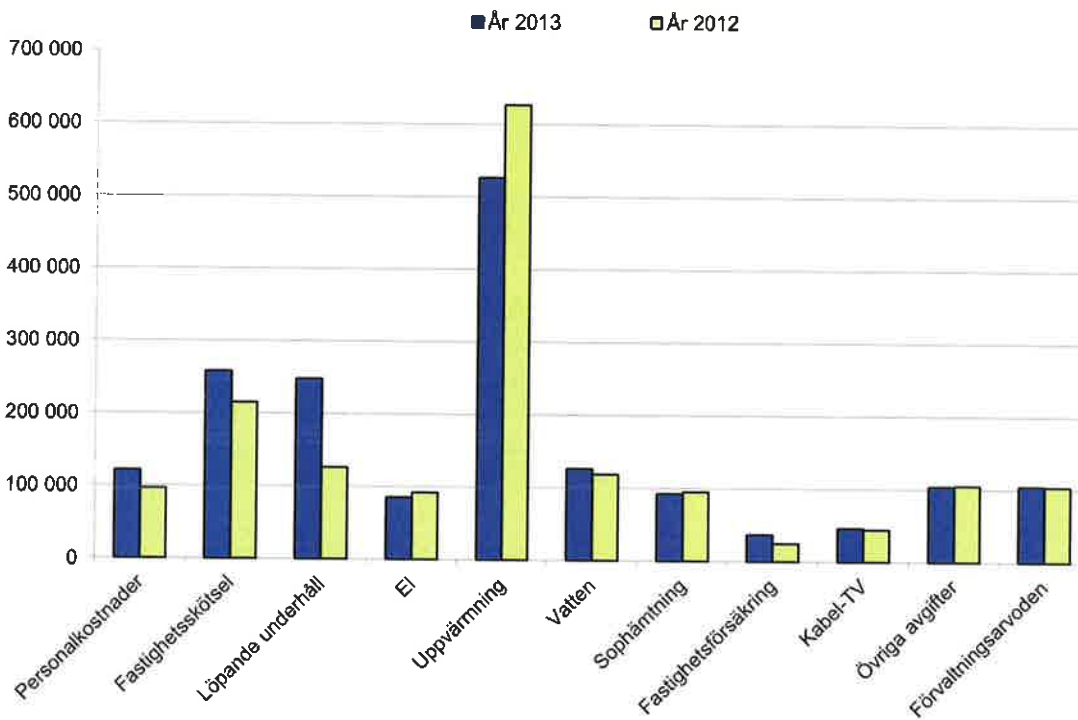
  
Lise-Lott Danielsson  
Av föreningen vald revisor

  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# 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.