



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

**HSB BRF  
RIBE  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 13 november kl 19:00

**Lokal: Korsörsvägen 4 B, källarlokal i BRF Randers.**

---

## 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 suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden: Information och beslut om bostadsrättstilläggsförsäkring, se bilaga
18. Avslutning
19. Övriga frågor (ev)





HSB Brf Ribe i Malmö

# ÅRSREDOVISNING

## HSB BRF Ribe i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01—2013-08-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten: Ribe 6, vilken innehåller 66 st lägenheter och 4 st uthyrningsbara källarum.

Fastigheternas adresser är: Randersväg 24, Mariedalsväg 57 och Ribeväg 11.

Fastigheterna innehåller: 66 st lägenheter

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

Föreningens byggnader färdigställdes år 1948 till 1949.

|  |       |         |
|--|-------|---------|
| 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.

Total yta av uthyrningsbara källarum: 57 kvm.

Lägenheternas medelyta: 64,15 kvm.

Antalet p-platser som hyrs ut: 11 st.

#### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 november 2012 i BRF Randers källarlokal på Korsörsvägen 4 B. Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.



## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Ordförande        | Almut Peters        |
| Vice ordförande   | Bosse Andersson     |
| Sekreterare       | Karin Sundström     |
| Studieorganisatör | Stig Nilsson        |
| Ledamot           | Andreas Caggianella |
| Utsedd av HSB     | Bibbi Lind Wiberg   |
| Suppleant         | Ida Fürst           |
| Suppleant         | Jens Olofsson       |
| Suppleant         | Susann Almgren      |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Sundström, Stig Nilsson och Almut Peters. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 sammanträden. Dessutom har styrelsen haft ett antal mindre arbetsgrupper.

## FIRMATECKNARE, TVA I FÖRENING

Under räkenskapsåret var Almut Peters, Bosse Andersson, Karin Sundström och Andreas Caggianella firmatecknare, två i förening.

## REVISORER

Lise-Lott Danielsson (tidigare Andersson) och Bengt Hansson, med Maria Magnusson som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Daniel Jägestedt (sammankallande) och Erik Seuranen har utgjort valberedningen.

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

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

## VICEVÄRD

Under detta räkenskapsåret hade Vice-ordförande Bo Andersson fastighetsansvaret inom styrelsen.



## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 76 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. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 6 st.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

### Ombyggnad och underhållsplan

Oktober 2012 slutfördes bytet av avloppsstammarna och renoveringen av badrummen. Trots ett par mindre justeringar förlöpte renoveringen i stort enligt plan och med god marginal inom den ekonomiska ramen.

Våren 2013 uppdaterades BRF Ribes underhållsplan i samarbete med HSB:s ingenjör. En besiktning ledde till mindre justeringar av underhållsplanen. Det innebär att hösten 2013 slutförs resterande avloppsrenovering, nämligen reliningen av bottenstammarna.

September/oktober förses alla köksventilationskanaler med ett insatsrör. Därefter kan alla som vill installera köksfläkt.

### Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet sköts fortsatt av Serverins Bygg & Fastighetsservice.

### Aktiviteter

Ett välbesökt idé- och grillmöte gick av stapeln i finaste sommarvädret på föreningens gård 17 juni, då ett antal förslag inför trapphusmålningen lämnades in. Diskussionen fortsätter på vår hemsida: [brfribe.se](http://brfribe.se)

### Arsavgifter

Senaste höjning av årsavgiften genomfördes 1 juli 2012, och den ekonomiska planeringen för det påbörjade räkenskapsåret innehåller inga avgiftshöjningar.

### Avsägelse lägenheter

Har ej förekommit.

## ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

En okulär besiktning genomfördes 2013-08-24 av ordinarie styrelsemedlemmarna Karin Sundström, Andreas Caggianella, Bo Andersson och Almut Peters, och jämfördes med besiktningsrapport från 2013-04-18 genom HSB:s ingenjör för underhållsplanering, Robert Andersson. Inget nytt fanns att tillföra.



## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Våren 2014 ska trapphusen fräschas upp och källarväggarna putsas om och målas. Inom de närmaste åren behöver vissa balkonggolv målas om fackmannamässigt. Arbetet med renovering av teglet och murbruket i fasaderna behöver fortsättas. Slutligen måste fastigheternas värmeledningar och lägenheternas radiatorer undersökas för att bedöma ett eventuellt renoveringsbehov.

### Ekonomi

Föreningen följer en flerårskalkyl som samkörs med underhållsplanen.

### Årsavgifter

Just nu planeras inga höjningar av årsavgiften.

### Tomträttsavgäld

Avtalet med kommunen gäller till och med 2020-06-13.

## EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

|                                  | 2012/13 | 2011/12 | 2010/11 | 2009/10 | 2008/09 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                  | 3 185   | 2 908   | 2 785   | 2 763   | 2 738   |
| Rörelsens kostnader              | -2 350  | -1 946  | -2 127  | -2 443  | -3 071  |
| Finansiella poster, netto        | -399    | -230    | -204    | -249    | -208    |
| Skatter                          | 0       | 0       | 47      | -6      | -21     |
| Årets resultat                   | 437     | 731     | 501     | 65      | -562    |
| Likvida medel & fin. placeringar | 2 345   | 3 230   | 1 546   | 1 594   | 2 010   |
| Skulder till kreditinstitut      | 12 773  | 9 840   | 3 917   | 5 001   | 6 107   |
| Fond för yttre underhåll         | 2 018   | 1 718   | 1 348   | 1 290   | 1 884   |
| Balansomslutning                 | 16 855  | 13 483  | 6 886   | 7 215   | 8 237   |
| Fastighetens taxeringsvärde      | 52 200  | 44 800  | 44 800  | 44 800  | 42 800  |





### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond    | 623 803          |
| Disposition enligt stämmobeslut 2012                                   | 731 309          |
| Årets resultat   | 436 617          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan        | -422 000         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 122 708          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                  | <b>1 492 436</b> |

#### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 1 492 436 |
|-------------------------|-----------|

### STYRELSENS SLUTORD

Vid årsskiftet 2012/2013 kunde vi pusta ut efter väl genomförd stamreovering. Under våren fräschades gården upp. Sedan har styrelsens fokus legat på att uppdatera underhållsplanen och sätta i verket mindre reparationer och förbättringar. Intresset växer för energifrågorna, det område där föreningen kan göra de största besparingarna. Styrsystemet för värme och varmvatten byttes ut i vintras. Kanske kan vi i framtiden ordna med individuell mätning av värme och vatten.

Vi är tacksamma för all samarbetsvilja våra medlemmar har visat det gångna året och ser framemot ett nytt år där alla tar gemensamt ansvar för vår förening. Särskilt välkomnas om medlemmar utanför styrelsen skulle vilja engagera sig mer i utformningen av gården och trapphusen.





## HSB Brf Ribe i Malmö

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2012-09-01<br/>2013-08-31</b> | <b>2011-09-01<br/>2012-08-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 1 | <b>3 184 875</b>                 | <b>2 907 536</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 2 | -1 521 341                       | -1 416 150                       |
| Löpande underhåll                          | Not 3 | -126 156                         | -60 985                          |
| Periodiskt underhåll                       | Not 4 | -122 708                         | -107 943                         |
| Fastighetsskatt/avgift                     |       | -79 860                          | -119 037                         |
| Tomträttsavgäld                            | Not 5 | -4 700                           | -4 700                           |
| Avskrivningar                              | Not 6 | -494 904                         | -237 681                         |
| Summa fastighetskostnader                  |       | <u>-2 349 669</u>                | <u>-1 946 496</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>835 205</b>                   | <b>961 040</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |       | 38 692                           | 42 105                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |       | <u>-437 280</u>                  | <u>-271 836</u>                  |
| Summa finansiella poster                   |       | -398 588                         | -229 731                         |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>436 617</b>                   | <b>731 309</b>                   |



## HSB Brf Ribe i Malmö

## Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 14 212 644 4 855 992

Inventarier

Not 8 46 226 0

Pågående byggnation

Not 9 147 377 4 284 815

14 406 247 9 140 807*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 10 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

14 406 947 9 141 507

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 989 2 593

Avräkningskonto HSB Malmö

1 545 268 3 230 235

Övriga fordringar

Not 11 79 059 72 596

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 14 684 34 452

1 645 000 3 339 876

Kortfristiga placeringar

Not 13 800 000 1 000 000

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

3 162 1 1273 162 1 127

Summa omsättningstillgångar

2 448 162 4 341 003

Summa tillgångar

16 855 109 13 482 510



## HSB Brf Ribe i Malmö

## Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

110 150

110 150

Fond för yttre underhåll

2 017 630

1 718 338

2 127 7801 828 488*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 055 819

623 803

Årets resultat

436 617

731 309

1 492 4361 355 111

Summa eget kapital

3 620 2163 183 599

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

12 511 255

9 678 609

12 511 2559 678 609*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

261 412

161 644

Leverantörsskulder

63 575

19 026

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

398 651

439 632

723 638620 302

Summa skulder

13 234 89310 298 911

Summa eget kapital och skulder

16 855 10913 482 510

## Poster inom linjen

## Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

14 286 000

14 286 000

*varav frigjorda*

## Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Malmö

Inga

Inga

OP

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2027 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.

**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 2013.

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

| <b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>2013-08-31</b> | <b>2012-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Förtroendevalda</b>  |                   |                   |
| Styrelsearvode  | 66 225            | 75 875            |
| Revisorsarvode  | 8 900             | 8 800             |
| Löner och andra ersättningar                                    | 2 000             | 11 825            |
|   | <u>77 125</u>     | <u>96 500</u>     |
| <b>Gemensamma ersättningar</b>                                  |                   |                   |
| Sociala kostnader   | 19 229            | 24 080            |
|   | <u>19 229</u>     | <u>24 080</u>     |
| <b>Totalt</b>   | <u>96 354</u>     | <u>120 580</u>    |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

DP



## HSB Brf Ribe i Malmö

| Noter        |  | 2012-09-01<br>2013-08-31   | 2011-09-01<br>2012-08-31 |
|--------------|--|----------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                   |                            |                          |
|              | Årsavgifter bostäder                     | 3 109 332                  | 2 876 670                |
|              | Hysesintäkter                            | 24 380                     | 18 950                   |
|              | Intäkter el                              | -20 870                    | 0                        |
|              | Ovriga intäkter                          | 72 033                     | 11 916                   |
|              |  | <b>3 184 875</b>           | <b>2 907 536</b>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                             |                            |                          |
|              | Personalkostnader                        | 96 354                     | 120 580                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård          | 215 215                    | 190 576                  |
|              | El                                       | 92 089                     | 100 245                  |
|              | Uppvärmning                              | 626 849                    | 546 285                  |
|              | Vatten                                   | 118 430                    | 124 396                  |
|              | Sophämtning                              | 95 098                     | 79 847                   |
|              | Ovriga avgifter                          | 69 085                     | 67 511                   |
|              | Förvaltningsarvoden                      | 103 435                    | 111 566                  |
|              | Ovriga driftskostnader                   | 104 786                    | 75 143                   |
|              |  | <b>1 521 341</b>           | <b>1 416 150</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Löpande underhåll</b>                 |                            |                          |
|              | Löpande underhåll                        | 2 340                      | 813                      |
|              | Material i löpande underhåll             | 11 195                     | 10 484                   |
|              | Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 0                          | 2 413                    |
|              | Löpande underhåll tvättutrustning        | 14 167                     | 3 289                    |
|              | Löpande underhåll av installationer      | 3 300                      | 819                      |
|              | Löpande underhåll Va/sanitet             | 19 117                     | 10 605                   |
|              | Löpande underhåll värme                  | 30 841                     | 0                        |
|              | Löpande underhåll ventilation            | 1 413                      | 0                        |
|              | Löpande underhåll el                     | 1 319                      | 2 395                    |
|              | Löpande underhåll tele/tv/porttelefon    | 3 279                      | 0                        |
|              | Löpande underhåll huskropp utvändigt     | 14 291                     | 0                        |
|              | Löpande underhåll markytor               | 24 894                     | 22 413                   |
|              | Skadegörelse                             | 0                          | 916                      |
|              | Försäkringsskador                        | 0                          | 6 838                    |
|              |  | <b>126 156</b>             | <b>60 985</b>            |
| <b>Not 4</b> | <b>Periodiskt underhåll</b>              |                            |                          |
|              | Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0                          | 6 618                    |
|              | Periodiskt underhåll tvättutrustning     | 0                          | 101 325                  |
|              | Periodiskt underhåll installationer      | 54 993                     | 0                        |
|              | Periodiskt underhåll värme               | 67 715                     | 0                        |
|              |  | <b>122 708</b>             | <b>107 943</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Tomträttsavgäld</b>                   |                            |                          |
|              | Tomträttsavgäld                          | Löptid 2020-07-01<br>4 700 | 4 700                    |
| <b>Not 6</b> | <b>Avskrivningar</b>                     |                            |                          |
|              | Byggnader och ombyggnader                | 483 348                    | 237 681                  |
|              | Inventarier                              | 11 556                     | 0                        |
|              |  | <b>494 904</b>             | <b>237 681</b>           |

70



## HSB Brf Ribe i Malmö

| Noter         |  | 2013-08-31        | 2012-08-31        |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b>  | <b>Byggnader och Mark</b>  |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                 | 11 829 790        | 11 829 790        |
|               | Årets investeringar  | 9 840 000         | 0                 |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                             | <u>21 669 790</u> | <u>11 829 790</u> |
|               | Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader                        | -6 973 798        | -6 736 117        |
|               | Årets avskrivningar  | -483 348          | -237 681          |
|               | Utgående avskrivningar   | <u>-7 457 146</u> | <u>-6 973 798</u> |
|               | <b>Bokfört värde Byggnader</b>                                       | <b>14 212 644</b> | <b>4 855 992</b>  |
|               | <b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>                              | <b>14 212 644</b> | <b>4 855 992</b>  |
|               | Taxeringsvärde för:  |                   |                   |
|               | Byggnad - bostäder   | 30 000 000        | 28 000 000        |
|               | Byggnad - lokaler  | <u>30 000 000</u> | <u>28 000 000</u> |
|               | Mark - bostäder  | 22 200 000        | 16 800 000        |
|               | Mark - lokaler   | <u>22 200 000</u> | <u>16 800 000</u> |
|               | Taxeringsvärde totalt  | 52 200 000        | 44 800 000        |
| <b>Not 8</b>  | <b>Inventarier</b>   |                   |                   |
|               | Årets investeringar  | 57 782            | 0                 |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                             | <u>57 782</u>     | <u>0</u>          |
|               | Årets avskrivningar  | -11 556           | 0                 |
|               | Utgående avskrivningar   | <u>-11 556</u>    | <u>0</u>          |
|               | <b>Bokfört värde</b>   | <b>46 226</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Not 9</b>  | <b>Pågående byggnation</b>   |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde   | 4 284 815         | 116 525           |
|               | Aktivering   | -9 840 000        | 0                 |
|               | Årets investeringar  | 5 702 562         | 4 168 290         |
|               | <b>Pågående nyanläggningar</b> Relining av stammar klart hösten 2013 | <b>147 377</b>    | <b>4 284 815</b>  |
| <b>Not 10</b> | <b>Andelar</b>   |                   |                   |
|               | Andel HSB Malmö  | 500               | 500               |
|               | Andel Fonus  | <u>200</u>        | <u>200</u>        |
|               |  | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Not 11</b> | <b>Ovriga kortfristiga fordringar</b>                                |                   |                   |
|               | Skattefordringar   | 56 131            | 50 059            |
|               | Skattekonto  | <u>22 928</u>     | <u>22 537</u>     |
|               |  | <b>79 059</b>     | <b>72 596</b>     |
| <b>Not 12</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                  |                   |                   |
|               | Upplupna intäkter  | 1 097             | 20 236            |
|               | Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                  | <u>13 587</u>     | <u>14 216</u>     |
|               |  | <b>14 684</b>     | <b>34 452</b>     |
| <b>Not 13</b> | <b>Kortfristiga placeringar</b>                                      |                   |                   |
|               | Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.                               | 800 000           | 1 000 000         |

28





## HSB Brf Ribe i Malmö

| Noter   |                | 2013-08-31     | 2012-08-31                 |
|---|----------------|----------------|----------------------------|
| <b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>                                |                |                |                            |
|   | Insatser       | Uppl. avgifter | Underhålls-fond            |
|   |                |                | Balanserat res. /Disp.fond |
|   |                |                | Årets resultat             |
| Belopp vid årets ingång   | 110 150        | 0              | 1 718 338                  |
| Resultatdisponering under året  |                |                | 623 803                    |
| fanspråkstagande 2013 av yttre fond                                     |                |                | 731 309                    |
| Avsättning år 2013 yttre fond   |                |                | -122 708                   |
| Årets resultat  |                |                | 122 708                    |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>110 150</b> | <b>0</b>       | <b>2 017 630</b>           |
|   |                |                | <b>1 055 819</b>           |
|   |                |                | <b>436 617</b>             |
|   |                |                | <b>436 617</b>             |
| <b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                |                |                            |
| Låneinstitut  | Lånenummer     | Ränta          | Konv.datum                 |
|   |                |                | Belopp                     |
|   |                |                | Nästa års amortering       |
| Nordea Hypotek  | 39788600719    | 2,22%          | 2013-09-17                 |
| Nordea Hypotek  | 39788600700    | 3,85%          | 2017-04-19                 |
| Nordea Hypotek  | 39788603343    | 2,60%          | 2014-08-20                 |
| SBAB  | 23066084       | 3,43%          | 2016-09-05                 |
| Nordea Hypotek  | 39788616542    | 2,47%          | 2013-09-28                 |
|   |                |                | 12 772 667                 |
|   |                |                | 261 412                    |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                          |                |                | <b>12 511 255</b>          |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till     |                |                | 11 465 607                 |
| <b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                |                |                            |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) |                |                | <b>281 412</b>             |
|   |                |                | <b>161 644</b>             |
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                |                |                            |
| Upplupna räntekostnader   |                |                | 30 958                     |
| Ovriga upplupna kostnader   |                |                | 125 453                    |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |                |                | 242 240                    |
|   |                |                | <b>398 651</b>             |
|   |                |                | <b>439 632</b>             |

20

Malmö 10 / 10 - 2013

Almut Peters

Andreas Caggianella

Bibbi Wiberg

Bo Andersson

Karin Sundström

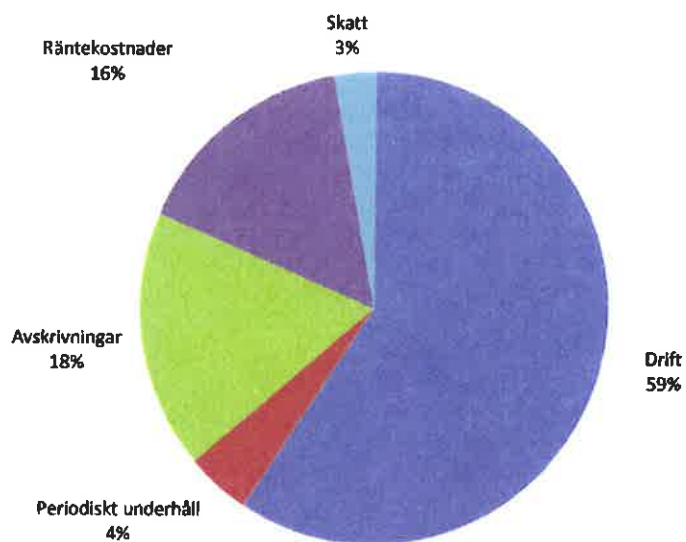
Stig Nilsson

avgick i sept. -13

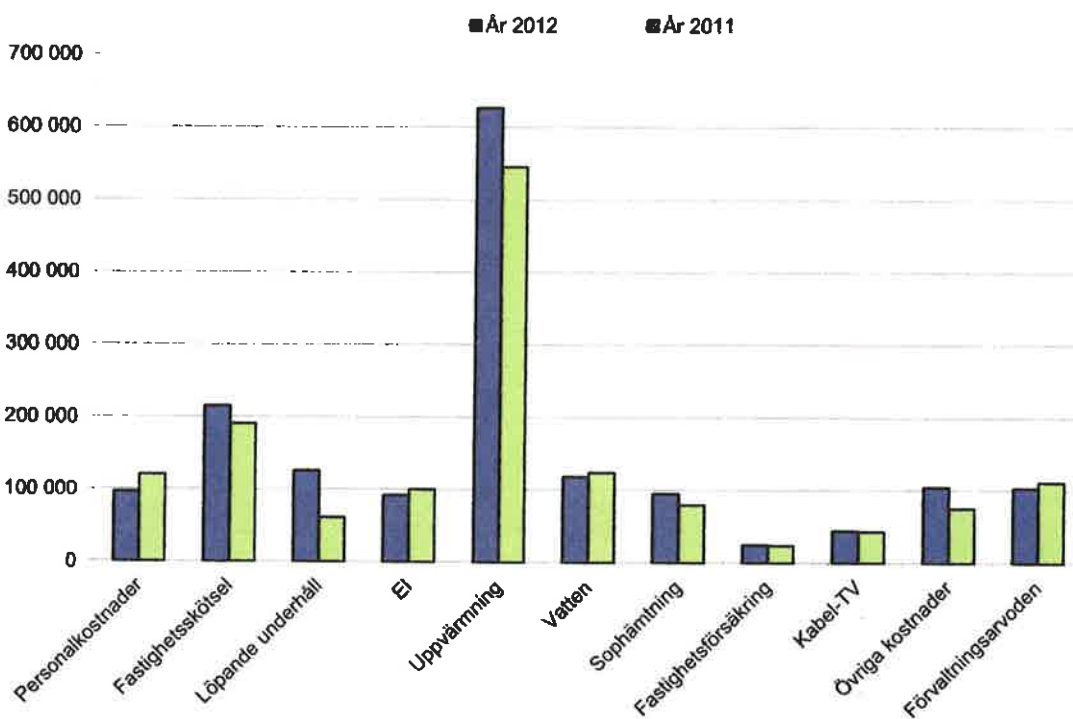
Vår revisionsberättelse har 8 / 10 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bengt Hansson  
Av föreningen vald revisorJohanna Fredal  
BqRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisorLise-Lott Danielsson  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB Brf Ribe i Malmö

Organisationsnummer 746000-6047

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering, för HSB Brf Ribe i Malmö för året 2012-09-01 - 2013-08-31.

##### 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2013-08-31 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 2012-09-01 - 2013-08-31.

##### 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 lagen om ekonomiska föreningar.

##### 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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 bostadsrättslagen, 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 8 / 10 2013

  
Bengt Hansson

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

  
Lise-Lott Danielsson

Av föreningen vald revisor

  
Johanna Fredal

## Bostadsrättsförsäkring

### Du har själv underhållsansvar för din bostadsrätt

Som bostadsrättshavare har du ett större ansvar för din bostad än om du bor i en hyresrätt. I en bostadsrätt måste du själv utföra och bekosta reparationer av t.ex. väggar, golv och badrum. Underhållsansvaret bestäms i bostadsrättslagen och din bostadsrättsförenings stadgar.

Då har du hjälp av bostadsrättsförsäkringen.

### Bostadsrättsförsäkring – tillägg till Fastighetsförsäkringen

För att underlätta skadehanteringen för dig och för bostadsrättsföreningen så kan Fastighetsförsäkring hos Folksam kompletteras med Bostadsrättsförsäkring.

### Vem gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för dig som bostadsrättshavare av lägenhet eller lokal i bostadsrättsföreningen.

### Vilken egendom gäller försäkringen för?

Försäkringen omfattar

- egen bekostad fast inredning i bostadsrätten inklusive inglasad balkong eller altan
- mark och växtlighet inkl. uteplats
- uthus och garage

### Vad ersätter försäkringen?

Egendomsskyddet i bostadsrättsförsäkringen ersätter bland annat

- inbrott, stöld och skadegörelse
- brand, explosion och nedstötning
- läckage från ledningssystem och anslutna anordningar
- skador på installationer och hushållsmaskin
- skador på glasrutor
- skador genom plötslig och oförutsedd händelse (allrisk).

### Försäkringsbelopp

Försäkringen gäller med fullvärde. Du får ersättning med vad det kostar att återställa bostadsrätten och det finns ingen beloppsbegränsning. Dock så ersätts Uthus och garage med högst 150 000 kr och Mark/växtlighet inkl. uteplats med högst 40 000 kr. Vid skada så görs avdrag på ersättningen på grund av ålder, så kallat åldersavdrag. Åldersavdraget är vid normalskada\* (t.ex. brand) högst 20 000 kr.

### Självrisk

Självrisk är minst 1 500 kronor per skada. Vid läckageskada gäller försäkringen med särskild självrisk på 3 000 kronor.

---

### Skadehantering

Vid skada som endast berör bostadsrättsförsäkringen (t.ex. skada på kyl/frys) kan du anmäla detta direkt till Folksam.

Vid skada som även berör fastigheten så är det alltid föreningen som anmäler skadan.

Om fastighetsförsäkringen berörs i en skada, tas endast fastighetens självrisk ut.

**Med denna lösning innebär det att du som bostadsrättshavare i föreningen kan meddela ditt hemförsäkringsbolag att tillägget i din hemförsäkring skall tas bort.**

**Hemförsäkringen för ditt lösöre måste du ha kvar.**

\*: Innebär att samtliga skadevärderings- och ersättningsregler som finns i försäkringsvillkoren under p.27 är uppfyllda.

# 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 förutbetald 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. Förutbetald 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.