



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

**HSB BRF  
RIBE  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



## **KALLELSE**

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 12 november 2015 kl. 18:30.

Lokal: Korsörvägen 4B – 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 suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
18. Övriga anmälda ärenden
19. Avslutning
20. Övriga frågor



HSB Brf Ribe i Malmö

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Ribe 6, vilken innehåller 66 stycken lägenheter och 4 uthyrningsbara källarrum.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1948 till 1949.

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

På fastigheten finns 3 st bostadshus med sammanlagt 8 st trapphus.

Föreningens 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 är 4 234,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 64,15 kvm.

P-platser som hyrs ut uppgår till 11 st.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 november 2014. Närvarande var 18 röstberättigande medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kent Nilsson
Vice ordförande	Almut Peters
Sekreterare	Karin Sundström
Studieorganisatör	Andreas Caggianella
Ledamot	Bo Andersson
HSB-ledamot	Bibbi Lind Wiberg ersattes 2014-11-20 av Bengt Skånhamre
Suppleant	Erik Seuranen
Suppleant	Sebastian Thuns

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Kent Nilsson, Almut Peters, Karin Sundström. HSB-ledamoten Bibbi Lind Wiberg lämnade sitt uppdrag i förtid. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Styrelsen har även haft ett antal mindre arbetsgrupper under verksamhetsåret.

### Firmatecknare, två i Förening

Under det gångna räkenskapsåret har Kent Nilsson, Almut Peters, Karin Sundström och Andreas Caggianella varit firmatecknare, firman tecknas av två i förening. 

HSB Brf Ribe i Malmö

## Revisorer

Bengt Hansson och Emilie Johnsson som ordinarie föreningsvalda revisorer och Clary Bergqvist som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Liv Andersson (sammankallande) och Lena Mattsson.

## Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Ordinarie representant Bibbi Lind Wiberg ersattes av Andreas Caggianella, Kent Nilsson som suppleant.

## Vicevärd

Under räkenskapsåret har Bo Andersson varit vicevärd.

## Medlemsantalet-Lägenhetsöverlåtelser

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 5 st överlåtelser ägt rum.

## Väsentliga händelser under året.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har trapphus samt källarvåningar och tvättstugor målats om. Trapp- och källarbelysning har bytts till rörelsestyrda ledljus.

Brandvarnare och brandsläckare har installerats i källarutrymmen.

Nycklar till ytterdörrar, källardörrar samt cykelingångar har ersatts av elektroniskt tagg system.


### Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet har skötts av Severins Bygg & Fastighetservice.

### Aktiviteter

I december ordnades julgranständning med dans kring granen.

### Årsavgifter

Under det gångna räkenskapsåret har årsavgifterna varit oförändrade. 

HSB Brf Ribe i Malmö

## Avsägelse lägenheter

Har ej förekommit.

## Årlig stadgeenlig besiktning

En okulärbesiktning genomfördes 2015-06-16 av ordinarie styrelseledamöter Kent Nilsson, Bo Andersson, Karin Sundström, Andreas Caggianella samt Almut Peters vid avslutande diskussionerna.

## Förväntande framtida utveckling.

### Ombyggnad och underhållsplan.

Under 2015/2016 ska balkongerna besiktigas och renoveras efter behov. Även värmesystemet kommer att besiktigas. Termostaterna kommer med stor sannolikhet att bytas under 2016 och eventuell övrig renovering läggs in i underhållsplanen för de kommande åren.

### Ekonomi

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

### Årsavgifter

För närvarande är inga avgiftshöjningar bestämda, dock är det sannolikt att en höjning kommer att behövas under nästa räkenskapsår med hänsyn taget till framtida renoveringsbehov av balkonger och värmesystem.

### Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m 2020-06-30

Styrelse har genom Andreas Caggianella lämnat in en motion i ärendet till HSB Malmös stämma som antogs. 

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	3 168	3 172	3 185	2 908	2 785
Rörelsens kostnader	-3 550	-3 008	-2 350	-1 946	-2 127
Finansiella poster, netto	-342	-373	-399	-230	-204
Skatter	0	0	0	0	47
Årets resultat	-724	-209	437	731	501
Likvida medel & fin. placeringar	529	1 007	2 348	3 230	1 546
Skulder till kreditinstitut	12 270	12 531	12 773	9 840	3 917
Fond för yttre underhåll	830	1 784	2 018	1 718	1 348
Balansomslutning	15 634	16 659	16 855	13 483	6 886
Fastighetens taxeringsvärde	52 200	52 200	52 200	44 800	44 800
Balanserat resultat	2 470	1 726	1 056	624	493
Soliditet %	17%	20%	21%	24%	36%

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 726 172
Disposition enligt stämmobeslut 2014	-209 216
Årets resultat	-724 179
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-398 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 351 469
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 746 246</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	1 746 246
-------------------------	-----------





## HSB Brf Ribe i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-09-01 2015-08-31</b>	<b>2013-09-01 2014-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 168 050</b>	<b>3 171 578</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 168 011	-1 171 340
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-99 184	-121 226
Löpande underhåll	Not 4	-113 989	-247 672
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 351 469	-615 736
Övriga externa kostnader	Not 6	-191 356	-208 521
Fastighetsskatt/avgift		-82 038	-80 322
Tomträttsavgäld	Not 7	-4 700	-4 700
Avskrivningar	Not 8	-539 146	-558 044
Summa fastighetskostnader		<u>-3 549 893</u>	<u>-3 007 561</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-381 843</b>	<b>164 017</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 248	8 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-345 584</u>	<u>-381 858</u>
Summa finansiella poster		<u>-342 336</u>	<u>-373 233</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-724 179</b>	<b>-209 216</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-724 179	-209 216
Avsättning underhållsfond		-398 000	-382 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 351 469	615 736
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>953 469</u>	<u>233 736</u>
<b>Överskott</b>		<b>229 290</b>	<b>24 520</b>

**HSB Brf Ribe i Malmö****Balansräkning****2015-08-31****2014-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 9 14 988 576 15 516 166

Inventarier

Not 10 23 104 34 660

15 011 680 15 550 826*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

15 012 380 15 551 526**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 4 813

Avräkningskonto HSB Malmö

528 016 1 005 566

Övriga fordringar

Not 12 23 986 23 474

Aktuell skattefordran

48 851 50 567

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 19 738 22 154

620 597 1 106 574*Kassa och bank*

Kassa och Bank

1 090 1 0901 090 1 090

Summa omsättningstillgångar

621 687 1 107 664**Summa tillgångar**15 634 067 16 659 189

PH



## HSB Brf Ribe i Malmö

Balansräkning		2015-08-31	2014-08-31
<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		830 425	1 783 894
		<u>940 575</u>	<u>1 894 044</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 470 425	1 726 172
Årets resultat		-724 179	-209 216
		<u>1 746 246</u>	<u>1 516 956</u>
Summa eget kapital		<u>2 686 821</u>	<u>3 411 000</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 008 431	12 269 843
		<u>12 008 431</u>	<u>12 269 843</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	261 412	261 412
Leverantörsskulder		50 964	75 041
Övriga skulder	Not 17	0	3 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	626 439	638 877
		<u>938 815</u>	<u>978 347</u>
Summa skulder		<u>12 947 246</u>	<u>13 248 190</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>15 634 067</u>	<u>16 659 189</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		14 286 000	14 286 000
<i>varav frigjorda</i>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
HSB Malmö		Inga	Inga

OK



## **HSB Brf Ribe i Malmö**

### **Redovisningsprinciper m.m.**

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

#### **Byggnader**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,24%

#### **Inventarier**

Avskrivning 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 2014/2015.

#### **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.

OK



## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31	
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	3 109 334	3 109 332
	Hysesintäkter	48 570	39 985
	Övriga intäkter	10 146	22 261
	<b>3 168 050</b>	<b>3 171 578</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	210 962	257 945
	El	93 015	85 408
	Uppvärmning	551 954	526 455
	Vatten	126 509	126 227
	Sophämtning	103 928	92 610
	Övriga avgifter	81 643	82 696
	<b>1 168 011</b>	<b>1 171 340</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	56 900	65 150
	Revisorsarvode	8 900	8 880
	Löner och andra ersättningar	15 000	25 500
	<b>Summa</b>	<b>80 800</b>	<b>99 530</b>
	Sociala kostnader	18 384	21 696
	<b>Summa</b>	<b>18 384</b>	<b>21 696</b>
	<b>Totalt</b>	<b>99 184</b>	<b>121 226</b>
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	6 884	11 933
	Material i löpande underhåll	8 585	7 692
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 786	7 605
	Löpande underhåll tvättutrustning	2 842	3 090
	Löpande underhåll av installationer	0	995
	Löpande underhåll Va/sanitet	1 688	43 897
	Löpande underhåll värme	3 060	9 807
	Löpande underhåll ventilation	11 793	0
	Löpande underhåll el	3 766	1 800
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	4 025	1 181
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	33 064	11 325
	Löpande underhåll markytor	26 496	148 347
	<b>113 989</b>	<b>247 672</b>	

OK



## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31	
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	1 069 625	119 835	
	Periodiskt underhåll installationer	43 750	42 170	
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	11 500	
	Periodiskt underhåll ventilation	0	422 231	
	Periodiskt underhåll el	228 304	0	
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	9 790	0	
	Periodiskt underhåll markytor	0	20 000	
		<b>1 351 469</b>	<b>615 736</b>	
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>			
	Förvaltningsarvoden	111 458	109 582	
	Revisionsarvoden	8 088	7 925	
	Övriga externa kostnader	71 810	91 014	
		<b>191 356</b>	<b>208 521</b>	
<b>Not 7</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>			
	Tomträttsavgäld	Avtalstid 2020-06-30	4 700	4 700
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>			
	Byggnader och ombyggnader	527 590	546 478	
	Inventarier	11 556	11 566	
		<b>539 146</b>	<b>558 044</b>	

OK



## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 519 790	21 669 790
Årets investeringar	0	1 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 519 790	23 519 790
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 003 624	-7 457 146
Årets avskrivningar	-527 590	-546 478
Utgående avskrivningar	-8 531 214	-8 003 624
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>14 988 576</b>	<b>15 516 166</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>14 988 576</b>	<b>15 516 166</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 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	57 782	57 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 782	57 782
Ingående avskrivningar	-23 122	-11 556
Årets avskrivningar	-11 556	-11 566
Utgående avskrivningar	-34 678	-23 122
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 104</b>	<b>34 660</b>
<b>Not 11 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

OK



## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
-------	------------	------------

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	23 986	23 474
	<b>23 986</b>	<b>23 474</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna intäkter	1 091	2 447
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 647	19 707
	<b>19 738</b>	<b>22 154</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 150	0	1 783 894	1 726 172	-209 216
Resultatdisponering under året				-209 216	209 216
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-1 351 469	1 351 469	
Avsättning år 2014 yttre fond			398 000	-398 000	
Årets resultat					-724 179
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>110 150</b>	<b>0</b>	<b>830 425</b>	<b>2 470 425</b>	<b>-724 179</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788677061	0,46%	2015-09-30	1 870 000	40 000
Nordea Hypotek	39788600700	3,85%	2017-04-19	3 740 000	80 000
SBAB	23066084	3,43%	2016-09-05	1 969 843	21 412
Nordea Hypotek	39788616542	0,79%	2015-09-30	910 000	40 000
Nordea Hypotek	39788648002	2,30%	2019-08-21	3 780 000	80 000
				<b>12 269 843</b>	<b>261 412</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 008 431**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 962 783  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 2,76%

OK





## HSB Brf Ribe i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	261 412	261 412
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	2 250
Arbetsgivaravgifter	0	766
	<b>0</b>	<b>3 016</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	23 889	30 825
Övriga upplupna kostnader	358 263	364 850
Förutbetalda hyror och avgifter	244 287	243 202
	<b>626 439</b>	<b>638 877</b>

Malmö \_\_\_/\_\_\_ - 2015




Kent Nilsson

Karin Sundström

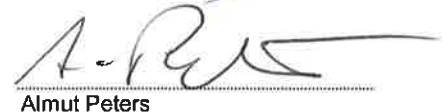

 Andreas Caggianella



Bo Andersson



Bengt Skånhamre



Almut Peters

 Vår revisionsberättelse har 19/10 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning



 Bengt Hansson  
 Av föreningen vald revisor



 Tommy Hartén  
 BoRevision AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor



 Emelie Johansson  
 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

#### 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 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 2015-08-31 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

#### 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 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 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 19/10

2015

  
Bengt Hansson  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Hartensson  
Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

  
Emelie Johansson  
Av föreningen vald revisor

# 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.