



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

HSB BRF  
BÄRNSTENEN  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen dagen den 26/2, 2014, kl 18.00.

**Lokal: Mölletoftaskolans matsal**

---

## 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 Bärnstenen i Malmö

# ÅRSREDOVISNING

## HSB BRF Bärnstenen 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 fastigheterna: Bärnstenen

Fastigheternas adresser är: Revingehedsgatan 1-33 samt Smedstorpsgatan 71-93

Fastigheterna innehåller:

24 st lägenheter

2 st lokaler

I fastigheten finns:

24 st bostadshus

2 st lokaler

Föreningens 24 st bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	2 r o k
8 st	4 r o k
15 st	6 r o k

Total lägenhetsyta 3337 kvm

Total lokalyta 996 kvm.

Lägenheternas medelyta 139 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1992

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 24 st

P-platser som hyrs ut uppgår till 24 st.





**HSB Brf Bärnstenen i Malmö**

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/2, på Mölletoftaskolans matsal.  
Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

## **STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Ledamot	Tommy Sitsas, ordförande
Ledamot	Bo Gillborg, vice ordförande
Ledamot	Peter Kasslid, sekreterare
Ledamot	Magnus Karlsson, studieorganisatör
Ledamot	Hossein Asgharian, kassör
HSB-ledamot	Jörgen Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Sitsas, Magnus Karlsson och Hossein Asgharian. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

## **FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING**

Tommy Sitsas, Peter Kasslid, Hossein Asgharian och Bo Gillborg

## **REVISORER**

Ebrahim Mousavi och Sara Dahlblom samt revisor från EY, utsedd av HSB Riksförbund.

## **VALBEREDNING**

Anette Liuzzi och Anette Fors

## **REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG**

Peter Kasslid

## **VICEVÄRD**

Föreningen har ingen vicevärd.

## **MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

Vid årets slut var medlemsantalet 36 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 2st.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSE**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Förskolan Hattstugans ventilationsystem har renoverats.

### **Årets löpande underhåll**

Löpande underhåll sköts av HSB Boservice och Clockrent.

### **Aktiviteter**

Föreningen har genomfört en gemensam vårgillning.



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

## Arsavgifter

Inga förändringar har skett.

## Avsägelse lägenheter

Inga

## ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Den årliga besiktningen hölls den 22 augusti.

Deltagare var Hossein Asgharian, Tommy Sitsas, Jörgen Andersson, Peter Kasslid, Ebrahim Mousavi

### Garaget

- Garagenummer 1,2,3,4,5,8, 14 och 19 har på utsidan diverse skador så som skev port, rost samt träskador i fasad

### Norra gården

- Revingehedsgatan 33: dörrfönster sprucket, mossa på taket, takpanna sprucken, takränna skadad
- Marklampor ur funktion

### Parkeringen

- Spirea-häck mot garagevägg bör klippas
- Murket trästaket bör delvis bytas ut
- Tak och takränna ska rengöras
- Buske på baksidan bör kompletteras där det saknas växtlighet samt rensas från ogräs

### Dagiset

- Kantsten längst gången ska läggas

### Södra gården

- Cykelgarage: Hönsnät i ett utrymme är trasigt
- Rabatt med tujor ska rensas.
- Lyktstolpe vid lekplats har lös stos
- Två döda träd
- 91:ans trädgård anses vara förstörd.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Under 2013-14 kommer Hattstugans kök renoveras.

Kompletterade utomhusmålning kommer att ske av byggnader i utsatta väderlägen.

Kompletterade installation av utomhusbelysning kommer att ske.

### Ekonomi

Ekonomi ser bra ut.

Våra lån är till stor del bundna med låga räntor på relativt långa löptider.

Det första större lånet löper ut med förfallodatum i slutet på 2015.

Våra likvida medel förväntas täcka de planerade underhållskostnaderna de kommande åren.

### Arsavgifter

Enligt vår prognos behöver vi inte höja avgifterna under kommande åren. ↗



## 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

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	2 893	2 938	2 944	2 973	2 882
Rörelsens kostnader	-1 470	-1 770	-1 583	-2 739	-2 724
Finansiella poster, netto	-1 275	-1 302	-1 288	-1 281	-1 267
Årets resultat	148	-134	73	-1 047	-1 109
Likvida medel & fin. placeringar	2 731	2 535	2 456	2 009	2 988
Skulder till kreditinstitut	35 150	35 438	35 538	35 638	35 738
Fond för yttre underhåll	5 248	5 089	5 031	6 036	7 249
Balansomslutning	45 924	46 065	46 384	46 272	45 597
Fastighetens taxeringsvärde	32 503	32 503	28 985	28 985	28 985

### Förslag till resultat disposition

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 037 714
Disposition enligt stämmobeslut 2012	-133 991
Årets resultat	147 672
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-256 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	96 738
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 892 133</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 892 133
-------------------------	-----------





## STYRELSENS SLUTORD

Föreningens ekonomi ser stabil ut.

Skulderna är bundna med relativt låga räntor och sparandet bör täcka de planerade kostnaderna i kommande åren.

Föreningen behöver därför inte ändra avgifterna under kommande året.





**HSB Brf Bärnstenen i Malmö**

		2012-09-01	2011-09-01
<b>Resultaträkning</b>		2013-08-31	2012-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 893 282</b>	<b>2 937 504</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-735 680	-753 241
Löpande underhåll	Not 3	-88 878	-156 688
Periodiskt underhåll	Not 4	-96 738	-287 726
Fastighetsskatt/avgift		-169 776	-215 898
Avskrivningar	Not 5	-379 460	-356 205
Summa fastighetskostnader		<u>-1 470 532</u>	<u>-1 769 758</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 422 750</b>	<b>1 167 746</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 291	53 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 330 369</u>	<u>-1 355 175</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 275 078</u>	<u>-1 301 737</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>147 672</b>	<b>-133 991</b>

4



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

## Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 6	<u>43 100 825</u>	<u>43 480 285</u>
	43 100 825	43 480 285

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>43 101 325</u>	<u>43 480 785</u>
-------------------	-------------------

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

153 103

Avräkningskonto HSB Malmö

725 577 529 961

Övriga fordringar

Not 8 57 851 8 664

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 34 038 40 562

<u>817 619</u>	<u>579 290</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Not 10 2 000 000 2 000 000

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

5 000 5 000

5 000 5 000

Summa omsättningstillgångar

<u>2 822 619</u>	<u>2 584 290</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>45 923 944</u>	<u>46 065 075</u>
-------------------	-------------------



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

## Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 11

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 000 009

3 000 009

Fond för yttre underhåll

5 248 204

5 088 942

8 248 2138 088 951*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 744 461

2 037 714

Årets resultat

147 672

-133 991

1 892 1331 903 723

Summa eget kapital

10 140 3469 992 674

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

35 050 00035 338 000

35 050 000

35 338 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

100 000

100 000

Leverantörsskulder

3 235

32 515

Skatteskulder

79 164

66 248

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

551 199535 638

733 598

734 401

Summa skulder

35 783 59836 072 401

Summa eget kapital och skulder

45 923 94446 065 075

## Poster inom linjen

## Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

44 253 000

44 253 000

*varav frigjorda*

## Ansvarsförbindelser

HSB Malmö

Inga

Inga

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,86 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2044 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 19 234 970 kr (föregående år 19 234 970 kr)

**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	89 000	68 000
Revisorsarvode	8 900	8 800
Löner och andra ersättningar	4 450	4 400
	<u>102 350</u>	<u>81 200</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	9 200	4 000
	<u>9 200</u>	<u>4 000</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	35 049	26 770
	<u>35 049</u>	<u>26 770</u>
<b>Totalt</b>	<b>146 599</b>	<b>111 970</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Arsavgifter bostäder	1 541 664	1 541 664
Hysesintäkter	1 302 652	1 347 878
Ovriga intäkter	48 966	47 962
	<b>2 893 282</b>	<b>2 937 504</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	146 599	111 970
Fastighetsskötsel och lokalvård	145 982	112 281
El	25 245	30 298
Uppvärmning	0	68 765
Vatten	107 107	103 730
Sophämtning	71 153	62 150
Ovriga avgifter	136 407	150 050
Förvaltningsarvoden	66 907	61 989
Ovriga driftskostnader	36 281	52 008
	<b>735 680</b>	<b>753 241</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	22 798	17 307
Material i löpande underhåll	13 939	9 599
Löpande underhåll av bostäder	8 600	27 910
Löpande underhåll av lokaler	0	1 406
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	3 525
Löpande underhåll tvättutrustning	0	4 744
Löpande underhåll Va/sanitet	16 302	0
Löpande underhåll värme	2 358	17 922
Löpande underhåll ventilation	14 947	10 168
Löpande underhåll el	1 375	438
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	895	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	4 688
Löpande underhåll markytor	7 664	58 981
	<b>88 878</b>	<b>156 688</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	96 738	233 500
Material i periodiskt underhåll	0	13 923
Periodiskt underhåll lokaler	0	6 500
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	8 781
Periodiskt underhåll värme	0	9 931
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	15 091
	<b>96 738</b>	<b>287 726</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	379 460	356 205
	<b>379 460</b>	<b>356 205</b>



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

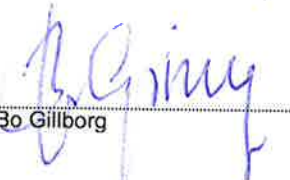
Noter	2013-08-31	2012-08-31			
<b>Not 6 Byggnader och Mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 718 288	42 718 288			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 718 288	42 718 288			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 788 003	-3 431 798			
Årets avskrivningar	-379 460	-356 205			
Utgående avskrivningar	-4 167 463	-3 788 003			
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>38 550 825</b>	<b>38 930 285</b>			
Ingående anskaffningsvärde mark	4 550 000	4 550 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 550 000	4 550 000			
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>4 550 000</b>	<b>4 550 000</b>			
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>43 100 825</b>	<b>43 480 285</b>			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	18 795 000	18 795 000			
Byggnad - lokaler	18 795 000	18 795 000			
Mark - bostäder	13 708 000	13 708 000			
Mark - lokaler	13 708 000	13 708 000			
Taxeringsvärde totalt	32 503 000	32 503 000			
<b>Not 7 Andelar</b>					
Andel HSB Malmö	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	57 851	8 664			
	<b>57 851</b>	<b>8 664</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	9 071	0			
Upplupna intäkter	14 815	20 626			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 152	19 936			
	<b>34 038</b>	<b>40 562</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 000 000	2 000 000			
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 009	0	5 088 942	2 037 714	-133 991
Resultatdisponering under året				-133 991	133 991
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-96 738	96 738	
Avsättning år 2013 yttre fond			256 000	-256 000	
Årets resultat					147 672
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 000 009</b>	<b>0</b>	<b>5 248 204</b>	<b>1 744 461</b>	<b>147 672</b>





## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter		2013-08-31	2012-08-31	
<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	
Swedbank Hypotek	2752500260	4,31%	2019-12-17	
Swedbank Hypotek	2759282664	2,78%	2014-10-24	
Swedbank Hypotek	2752380838	2,75%	2015-10-23	
Swedbank Hypotek	2752380861	4,12%	2021-06-24	
Swedbank Hypotek	2752380887	3,76%	2016-02-08	
			Belopp	
			Nästa års amortering	
			9 450 000	100 000
			1 700 000	0
			8 000 000	0
			8 000 000	0
			8 000 000	0
			35 150 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>35 050 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				34 650 000
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		170 669	174 005	
Ovriga upplupna kostnader		156 715	144 145	
Förutbetalda hyror och avgifter		223 815	217 488	
		<b>551 199</b>	<b>535 638</b>	

Malmö 9/1 - 2014


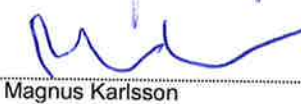
Bo Gillborg



Hossein Asgharian



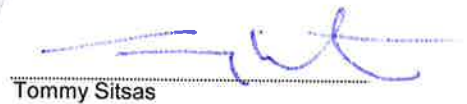
Jörgen Andersson



Magnus Karlsson



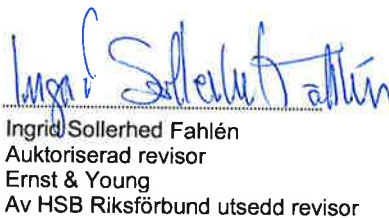
Peter Kasslid



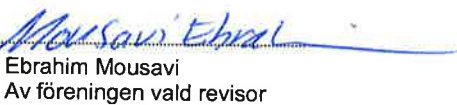
Tommy Sitsas

Vår revisionsberättelse har 28/1 - 14 avgivits beträffande denna årsredovisning


Sara Dahlblom  
Av föreningen vald revisor



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ebrahim Mousavi  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Organisationsnummer 716439-4954

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Bärnstenen 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.

##### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från Ernst & Young 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 Bärnstenen 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.

##### Revisorernas 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 28 / 1

2014



Sara Dahlblom

Av föreningen vald revisor



Ingrid Sollerhed Fahlén

Auktoriserad revisor  
Ernst & Young



Ebrahim Mousavi

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 förpliktelse 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**

Förpliktelse – 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.