



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2011 – 31/8 2012

HSB BRF  
BÄRNSTENEN  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 27/2 kl.18.00.

**Lokal: Mölleoftaskolans 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 suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor





# ÅRSREDOVISNING HSB BRF BÄRNSTENEN I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2011-09-01 – 2012-08-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

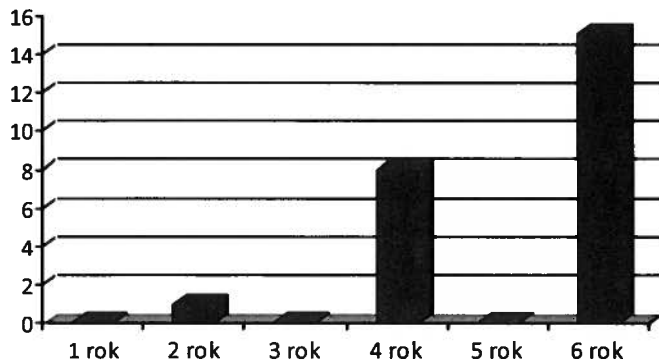
Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Bärnstenen  
Fastigheternas adresser är: Revingehedsgatan 1-33 samt Smedtorpsgatan 71-93

Fastigheterna innehåller:  
24st lägenheter  
2 st lokaler

I fastigheten finns:  
24 st bostadshus

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1992  
Total lägenhetsyta 3337 kvm  
Total lokalyta 996 kvm.  
Lägenheternas medelyta 139 kvm.

Föreningens 24 st bostäder fördelar sig enligt följande:





HSB Brf Bärnstenen i Malmö

## FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/2, på Mölleoftaskolans matsal.  
Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Therese Ekholm
Vice ordförande	Bo Gillborg
Sekreterare	Tommy Sitsas
Studieorganisatör	Magnus Karlsson
Ledamot	Hossein Asgharian
Utsedd av HSB	Jörgen Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Therese Ekholm och Bo Gillborg. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Therese Ekholm, Hossein Asgharian, Tommy Sitsas och Bo Gillborg

## REVISORER

Ebrahim Mousavi och Sara Dahlblom samt revisor från Ernst & Young, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Anette Liuzzi och Anette Fors

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Therese Ekholm och Bo Gillborg som suppleant

## 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 2 st.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Ombyggnad och underhållsplan

Ovanvåningen på Hattstugan har renoverats med nya golv och målningsarbete. Kantsten har satts på norra gården samt fler växter. Dränering har skett på södra gården.

### Årets löpande underhåll

Löpande underhåll sköts av HSB Boservice och Clockrent.

### Aktiviteter

Inga aktiviteter har hållits.

### Årsavgifter

Inga förändringar har skett.



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

## Avsägelse lägenheter

Inga

### ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Den årliga besiktningen hölls den 4 juni. Deltagare var Hossein Asgharian, Tommy Sitsas, Magnus Karlsson, Therese Ekholm och Jörgen Andersson.

Anmärkningar:

#### Garaget

- Mossa på taket .
- En del takpannor har gått sönder och en del behöver kapas till.
- Plantera buskar där det saknas.
- Klippa träden så att de inte hänger ner på taket.
- Några brädor har blivit vandaliserade, dessa kommer att bytas ut och målas.

#### Norra gården

- Ljuset på två av markbelysningen var sönder.
- Kantsten ska sättas vid "ingångarna", sluta där växtligheten tar vid.
- De vissna buxbomen ska tas bort och ersättas med samma växter som resten av gården så att det känns enhetligt.
- Mer "färg" behövs, tex betongblock med blommor i.

#### Parkeringen

- Rötterna från träden har förstört en del av parkeringarna, dessa ska grävas upp och asfalteras om.

I skrivande stund har alla anmärkningar ovan blivit åtgärdade förutom brädorna på garaget och omasfalteringen på parkeringsplatserna. Dessa kommer att ske inom en snar framtid.

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

#### **Ombyggnad och underhållsplan**

Under 2013 kommer större delen av våningsplan 1 på Hattstugan (förskolan) att renoveras. Bl a kommer golvet i en del utrymmen att bytas ut, målning kommer att ske samt nya bänkskivor i köket.

#### **Ekonomi**

Ekonomi ser bra ut. Våra lån är till stor del bundna med låga räntor på relativt långa löptider (ett lån på 8mkr kommer att bindas om i slutet på 2012). Våra likvida medel förväntas täcka de planerade underhållskostnaderna de kommande åren. From 1 april 2012 skrevs ett nytt hyresavtal, med bättre villkor, för LSS boendet med Malmö Kommun där de tar över allt löpande underhåll av fastigheten.

#### **Arsavgifter**

Enligt vår prognos behöver vi inte höja avgifterna under det kommande året.

✍



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

## EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

### Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	2 938	2 944	2 973	2 882	2 874
Rörelsens kostnader	-1 770	-1 583	-2 739	-2 724	-1 599
Finansiella poster, netto	-1 302	-1 288	-1 281	-1 267	-1 281
Årets resultat	-134	73	-1 047	-1 109	-6
Likvida medel & fin. placeringar	2 535	2 456	2 009	2 988	3 952
Skulder till kreditinstitut	35 438	35 538	35 638	35 738	35 838
Fond för yttre underhåll	5 089	5 031	6 036	7 249	7 629
Balansomslutning	46 065	46 384	46 272	45 597	48 559
Fastighetens taxeringsvärde	32 503	28 985	28 985	28 985	21 904

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 022 308
Disposition enligt stämmobeslut	-20 321
Årets resultat	-133 991
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-252 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	287 726
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 903 722</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 903 722
-------------------------	-----------

## STYRELSENS SLUTORD

Föreningens ekonomi ser stabil ut. Skulderna är bundna med relativt låga räntor och sparandet bör täcka de planerade kostnaderna de kommande åren. Föreningen behöver därför inte förändra avgifterna under det kommande året.





## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	2 937 504	2 944 486
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-753 241	-787 485
Löpande underhåll	Not 3	-156 688	-77 326
Periodiskt underhåll	Not 4	-287 726	-228 532
Fastighetsskatt/avgift		-215 898	-155 288
Avskrivningar	Not 5	-356 205	-334 429
Summa fastighetskostnader		-1 769 758	-1 583 060
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 167 746</b>	<b>1 361 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter		53 438	35 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 355 175	-1 323 908
Summa finansiella poster		-1 301 737	-1 288 279
<b>Årets resultat</b>		<b>-133 991</b>	<b>73 147</b>

Y



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning	2012-08-31	2011-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 6	
	<u>43 480 285</u>	<u>43 836 490</u>
	43 480 285	43 836 490
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 7	
	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>43 480 785</u>	<u>43 836 990</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		103
Avräkningskonto HSB Malmö		529 961
Övriga fordringar	Not 8	8 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	40 562
	<u>579 290</u>	<u>1 045 867</u>
	579 290	1 045 867
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000
	2 000 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank		5 000
	<u>5 000</u>	<u>1 077</u>
	5 000	1 077
Summa omsättningstillgångar	<u>2 584 290</u>	<u>2 546 944</u>
	2 584 290	2 546 944
<b>Summa tillgångar</b>	<u>46 065 075</u>	<u>46 383 934</u>
	46 065 075	46 383 934

X



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning	2012-08-31	2011-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 000 009	3 000 009
Fond för yttre underhåll	5 088 942	5 031 200
	<u>8 088 951</u>	<u>8 031 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 037 714	2 022 308
Årets resultat	-133 991	73 147
	<u>1 903 723</u>	<u>2 095 456</u>
Summa eget kapital	<u>9 992 674</u>	<u>10 126 665</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 35 338 000	35 438 000
	<u>35 338 000</u>	<u>35 438 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 100 000	100 000
Leverantörsskulder	32 515	38 085
Skatteskulder	66 248	62 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 535 638	618 418
	<u>734 401</u>	<u>819 269</u>
Summa skulder	<u>36 072 401</u>	<u>36 257 269</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>46 065 075</u>	<u>46 383 934</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	44 253 000	44 253 000
varav frigjorda		
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
HSB Malmö	Inga	Inga

A

**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 0,81 % 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.

**Kommunal fastighetsavgift**

Enligt lagen skall den som är lagfaren ägare den 1 januari betala kommunal fastighetsavgift för hela året.

Enligt rekommendation från BFN bör den kommunala fastighetsavgiften inte periodiseras.

Under detta räkenskapsår kommer tidigare periodisering att tas bort vilket innebär att årets kostnad avser 1/9 2011 tom 31/12 2012.

**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 stämmans beslut gällande 2011, samt enligt styrelsens beslut gällande 2012.

**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>2012-08-31</b>	<b>2011-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	68 000	85 596
Revisorsarvode	8 800	8 480
Löner och andra ersättningar	4 400	4 280
	<u>81 200</u>	<u>98 356</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	4 000	4 000
	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	26 770	27 568
Övriga gemensamma kostnader	0	2 100
	<u>26 770</u>	<u>29 668</u>
<b>Totalt</b>	<u>111 970</u>	<u>132 024</u>

✍



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 541 664	1 541 664
Hysesintäkter	1 347 878	1 356 000
Övriga intäkter	47 962	46 822
	<u>2 937 504</u>	<u>2 944 486</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	111 970	132 024
Fastighetsskötsel och lokalvård	112 281	145 391
El	30 298	32 164
Uppvärmning	68 765	79 273
Vatten	103 730	96 376
Sophämtning	62 150	62 927
Övriga avgifter	150 050	119 252
Förvaltningsarvoden	61 989	60 442
Övriga driftskostnader	52 008	59 636
	<u>753 241</u>	<u>787 485</u>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	17 307	17 497
Material i löpande underhåll	9 599	1 625
Löpande underhåll av bostäder	27 910	0
Löpande underhåll av lokaler	1 406	1 423
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 525	438
Löpande underhåll tvättutrustning	4 744	1 839
Löpande underhåll Va/sanitet	0	8 884
Löpande underhåll värme	17 922	2 608
Löpande underhåll ventilation	10 168	17 596
Löpande underhåll el	438	14 178
Löpande underhåll huskropp utvändigt	4 688	0
Löpande underhåll markytor	58 981	11 238
	<u>156 688</u>	<u>77 326</u>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	233 500	77 875
Material i periodiskt underhåll	13 923	2 063
Periodiskt underhåll lokaler	6 500	94 250
Periodiskt underhåll tvättutrustning	8 781	0
Periodiskt underhåll värme	9 931	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	15 091	0
Periodiskt underhåll markytor	0	54 344
	<u>287 726</u>	<u>228 532</u>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	356 205	334 429
	<u>356 205</u>	<u>334 429</u>

X



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2012-08-31	2011-08-31			
<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	-3 431 798	-3 097 369			
Årets avskrivningar	-356 205	-334 429			
Utgående avskrivningar	-3 788 003	-3 431 798			
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>38 930 285</b>	<b>39 286 490</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>43 480 285</b>	<b>43 836 490</b>			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	18 795 000	15 821 000			
Byggnad - lokaler	18 795 000	15 821 000			
Mark - bostäder	13 708 000	13 164 000			
Mark - lokaler	13 708 000	13 164 000			
Taxeringsvärde totalt	32 503 000	28 985 000			
<b>Not 7 Andelar</b>					
Andel HSB Malmö	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	8 664	8 609			
	<b>8 664</b>	<b>8 609</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	0	61 782			
Upplupna intäkter	20 626	20 421			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 936	0			
	<b>40 562</b>	<b>82 203</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	2 000 000	1 500 000			
<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	5 031 200	2 022 308	73 147
Vinstdisp enl. stämmobeslut 2011			93 468	-20 321	-73 147
Ianspråkstagande 2012 av yttre fond			-287 726	287 726	
Avsättning år 2012 yttre fond			252 000	-252 000	
Årets resultat					-133 991
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 000 009</b>	<b>0</b>	<b>5 088 942</b>	<b>2 037 714</b>	<b>-133 991</b>

A



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter		2012-08-31	2011-08-31
<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Swedbank Hypotek	2752500260	4,31%	2019-12-17
Swedbank Hypotek	2759282664	3,28%	2012-08-28
Swedbank Hypotek	2752380838	3,60%	2012-12-19
Swedbank Hypotek	2752380861	4,12%	2021-06-24
Swedbank Hypotek	2752380887	3,76%	2016-02-08
		Belopp	Nästa års amortering
		9 550 000	100 000
		1 888 000	0
		8 000 000	0
		8 000 000	0
		8 000 000	0
		35 438 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>35 338 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			34 938 000
<b>Not 13 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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		174 005	173 985
Övriga upplupna kostnader		144 145	156 440
Förutbetalda hyror och avgifter		217 488	287 993
		<b>535 638</b>	<b>618 418</b>

Malmö 26/11 - 2012

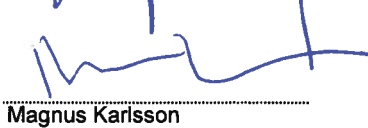

Bo Gilborg



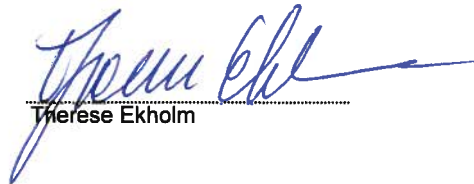
Hossein Asgharian



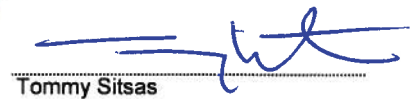
Jörgen Andersson



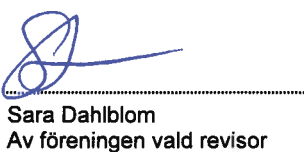
Magnus Karlsson



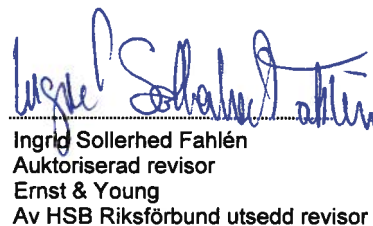
Therese Ekholm



Tommy Sitsas

Vår revisionsberättelse har 5/12 - 2012 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, org.nr 716439-4954

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Bärnstenen i Malmö (2011-09-01 - 2012-08-31).

#### 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. Auktoriserad [Godkänd] revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevalda revisorer har utfört revisionen enligt god revisions sed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 31/8 2012 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 (2011-09-01 - 2012-08-31).

#### 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 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 disponerar vinsten [behandlar förlusten] enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 5/12 2012



Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young



Sara Dahlblom  
Förtroendevald revisor



Ebrahim Mousavi  
Förtroendevald 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 förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.