



ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB BRF
BÄRNSTENEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 25/2, 2015, 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. Revisoreernas 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
2013-09-01 – 2014-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Bärnstenen

Fastigheternas adresser är: Revingehedsgatan 1-33 samt Smedstorpsgratan 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 26/2, på Mölletoftaskolans matsal.
Närvarande var 16 medlemmar, varav 11 var röstberättigade.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ledamot	Tommy Sitsas, ordförande
Ledamot	Bo Gillborg, vice ordförande
Ledamot	Peter Kasslid, sekreterare
Ledamot	Hossein Asgharian, kassör
Ledamot	Goce Bockarovski
HSB-ledamot	Jörgen Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:
Bo Gillborg, Peter Kasslid samt Goce Bockarovski.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Tommy Sitsas, Peter Kasslid, Hossein Asgharian och Bo Gillborg

REVISORER

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

VALBEREDNING

Therese Ekholm (sammankallande) samt Kim Skovgaars

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Bo Gillborg

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 verksamhetsåret varit 3st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Förskolan Hattstugans kök har renoverats.

Ett antal åtgärder gällande utomhusmiljön har genomförts:

- Ny kantsten utanför förskolan
- Ny asfaltering av parkeringsplatser
- Kompletteringar gällande utomhusväxter
- Utbyte till LED samt komplettering avseende utomhusbelysningen



Årets löpande underhåll

Löpande underhåll sköts av HSB Boservice och Clockrent.

Aktiviteter

Föreningen har under verksamhetsåret ej genomfört någon gemensam aktivitet.

Årsavgifter

Inga förändringar har skett.

Avsägelse lägenheter

Inga

ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Den årliga besiktningen hölls den 5 april.

Deltagare var Hossein Asgharian, Tommy Sitsas, Jörgen Andersson, Peter Kasslid.

”Garaget”

- Diverse skador på garagen så som skev port, rost samt träskador i fasad.
- Dörrar behöver målas om.

Norra gården

- Revingehedsgatan 33: bl.a dörrfönster sprucket
- Marklampor ur funktion

Parkeringen

- 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

- Rensning rabatter.
- Borttagning döda träd framför förskolan
- Upprensning trädgård Smedstorpsgatan 91

Allmänt

- Inventering gällande underhållsbehov/målningsbehov samtliga fastigheter inom föreningen.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Utbyte av samtliga garageportar kommer att ske under hösten 2014.

Kompletterade utomhusmålning kommer att ske av byggnader i utsatta väderlägen – våren 2015

Kompletterade installation av utomhusbelysning kommer successivt att ske.

A



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Ekonomi

Ekonomin ser bra ut.

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

Nästa större lån löper med förfalldatum i slutet på 2015.

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

Årsavgifter

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

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	2 924	2 893	2 938	2 944	2 973
Rörelsens kostnader	-1 627	-1 470	-1 770	-1 583	-2 739
Finansiella poster, netto	-1 245	-1 275	-1 302	-1 288	-1 281
Årets resultat	52	148	-134	73	-1 047
Likvida medel & fin. placeringar	3 123	2 731	2 535	2 456	2 009
Skulder till kreditinstitut	35 050	35 150	35 438	35 538	35 638
Fond för yttre underhåll	5 261	5 248	5 089	5 031	6 036
Balansomslutning	0	45 924	46 065	46 384	46 272
Fastighetens taxeringsvärde	32 503	32 503	32 503	28 985	28 985

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 892 133
Årets resultat	51 888
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-229 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	215 781
Summa till stämmans förfogande	1 930 802

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 930 802
-------------------------	-----------



STYRELSENS SLUTORD

Föreningens ekonomi ser stabil ut.

Skulderna är bundna med relativt låga räntor

Sparandet bör täcka de planerade kostnaderna/underhållsbehovet de kommande åren.

Föreningen behöver därför inte ändra avgifterna under kommande året.



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 923 972	2 893 282
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-749 448	-735 680
Löpande underhåll	Not 3	-86 642	-88 878
Periodiskt underhåll	Not 4	-215 781	-96 738
Fastighetsskatt/avgift		-170 688	-169 776
Avskrivningar	Not 5	-404 296	-379 460
Summa fastighetskostnader		<u>-1 626 855</u>	<u>-1 470 532</u>
Rörelseresultat		1 297 117	1 422 750
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 179	55 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 300 408</u>	<u>-1 330 369</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 245 229</u>	<u>-1 275 078</u>
Årets resultat		51 888	147 672

A

T.S.



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 6	
	42 696 529	43 100 825
	<u>42 696 529</u>	<u>43 100 825</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 7	
	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>42 697 029</u>	<u>43 101 325</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		200
Avräkningskonto HSB Malmö		1 117 743
Övriga fordringar	Not 8	786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	37 297
		<u>1 156 026</u>
		817 619
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank		5 000
		<u>5 000</u>
		5 000
Summa omsättningstillgångar	<u>3 161 026</u>	<u>2 822 619</u>
Summa tillgångar	<u>45 858 055</u>	<u>45 923 944</u>



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 000 009	3 000 009
Fond för yttre underhåll		5 261 423	5 248 204
		<u>8 261 432</u>	<u>8 248 213</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 878 914	1 744 461
Årets resultat		51 888	147 672
		<u>1 930 802</u>	<u>1 892 133</u>
Summa eget kapital		<u>10 192 234</u>	<u>10 140 346</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 950 000	35 050 000
		<u>34 950 000</u>	<u>35 050 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		50 792	3 235
Skatteskulder		29 095	79 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	535 934	551 199
		<u>715 821</u>	<u>733 598</u>
Summa skulder		<u>35 665 821</u>	<u>35 783 598</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 858 055</u>	<u>45 923 944</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		44 253 000	44 253 000
<i>varav frigjorda</i>			
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 plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,92 % 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 2014.

Inkomstskatt

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

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

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	88 800	89 000
Revisorsarvode	8 880	8 900
Löner och andra ersättningar	8 440	4 450
	<u>106 120</u>	<u>102 350</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	9 200	9 200
	<u>9 200</u>	<u>9 200</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	36 234	35 049
	<u>36 234</u>	<u>35 049</u>
Totalt	<u>151 554</u>	<u>146 599</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 541 664	1 541 664
	Hysesintäkter	1 304 268	1 302 652
	Övriga intäkter	78 040	48 966
		2 923 972	2 893 282
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	151 554	146 599
	Fastighetsskötsel och lokalvård	136 449	145 982
	El	25 443	25 245
	Vatten	112 611	107 107
	Sophämtning	78 680	71 153
	Övriga avgifter	141 443	136 407
	Förvaltningsarvoden	64 472	66 907
	Övriga driftskostnader	38 797	36 281
		749 448	735 680
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	13 130	22 798
	Material i löpande underhåll	8 421	13 939
	Löpande underhåll av bostäder	3 000	8 600
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 443	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	0	16 302
	Löpande underhåll värme	5 293	2 358
	Löpande underhåll ventilation	23 974	14 947
	Löpande underhåll el	13 121	1 375
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 075	895
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	3 880	0
	Löpande underhåll markytor	3 127	7 664
	Löpande underhåll garage och p-platser	3 178	0
		86 642	88 878
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	96 738
	Periodiskt underhåll lokaler	121 436	0
	Periodiskt underhåll el	39 685	0
	Periodiskt underhåll markytor	54 660	0
		215 781	96 738
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	404 296	379 460
		404 296	379 460



HSB Brf Bärnstenen i Malmö


Noter	2014-08-31	2013-08-31			
Not 6 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 718 288	42 718 288			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 718 288	42 718 288			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 167 463	-3 788 003			
Årets avskrivningar	-404 296	-379 460			
Utgående avskrivningar	-4 571 759	-4 167 463			
Bokfört värde Byggnader	38 146 529	38 550 825			
Ingående anskaffningsvärde mark	4 550 000	4 550 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 550 000	4 550 000			
Bokfört värde Mark	4 550 000	4 550 000			
Bokfört värde Byggnader och Mark	42 696 529	43 100 825			
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			
Not 7 Andelar					
Andel HSB Malmö	500	500			
	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	786	57 851			
	786	57 851			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	9 285	9 071			
Upplupna intäkter	16 218	14 815			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 794	10 152			
	37 297	34 038			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 000 000	2 000 000			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 009	0	5 248 204	1 744 461	147 672
Resultatdisponering under året				147 672	-147 672
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-215 781	215 781	
Avsättning år 2014 yttre fond			229 000	-229 000	
Årets resultat					51 888
Belopp vid årets slut	3 000 009	0	5 261 423	1 878 914	51 888




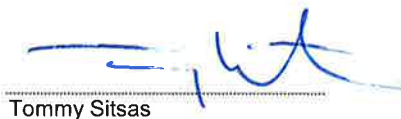
HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter		2014-08-31	2013-08-31
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
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
		9 350 000	100 000
		1 700 000	0
		8 000 000	0
		8 000 000	0
		8 000 000	0
		35 050 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			34 950 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			34 550 000
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		100 000	100 000
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		167 352	170 669
Övriga upplupna kostnader		155 105	156 715
Förutbetalda hyror och avgifter		213 477	223 815
		535 934	551 199

Malmö 27/11 - 2014


Bo Gillborg


Hossein Asgharian


Tommy Sitsas



Goce Bockarovski



Peter Kasslid


Jörgen Andersson

Vår revisionsberättelse har 15/12 - 14 avgivits beträffande denna årsredovisning


Sara Dahlblom
Av föreningen vald revisor


Ingrid Sollerhed Tahlén
auktoriserad revisor
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 utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bärnstenen i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 15 / 12

2014



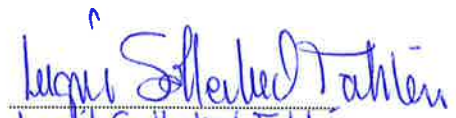
Sara Dahlblom

Av föreningen vald revisor



Ebrahim Mousavi

Av föreningen vald revisor



Ingrid Sollehed Fahlen
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd
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.