



ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

**HSB BRF
BÄRNSTENEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma; **onsdagen den 24 februari, 2016, klockan 18:00**

Lokal: **Mölleoftaskolans matsal**

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Inkomna motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Org nr: 716439-4954

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-09-01 – 2015-08-31

föreningens 24:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014-15

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1992 på fastigheten Bärnstenen som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Revingehedsgatan 1-33 samt Smedstorpsgatan 71-93.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis Estate.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	1st	75 m ²
4	8st	125 m ²
6	15st	150 m ²

Lokaler, bostadsrätt	1st	
Lokaler, hyresrätt	2st	965 m ²
Garage	25st	
Parkeringsplatser	25st	

Total lägenhetsyta 3.337 m².

Total lokalyta 965 m².

Lägenheternas medelyta 139 m². X



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Utbyte garageportar
- Renovering ventilationssystem Förskolan Hattstugan.
- Underhåll/uppgradering dagvattenbrunnar
- Successivt utbyte utomhusbelysning till LED-armaturer

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/2, på Mölletoftaskolans matsal.
Närvarande var 19 medlemmar, varav 18 var röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Tommy Sitsas
Vice ordförande	Jan-Åke Rydström
Sekreterare	Peter Kasslid
Ekonomi	Hossein Asgharian
Studieorganisatör/miljö	Goce Bockarovski
Utsedd av HSB	Jörgen Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:
Tommy Sitsas samt Hossein Asgharian.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Tommy Sitsas, Jan-Åke Rydström, Peter Kasslid samt Hossein Asgharian.

Revisorer

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

Valberedning

Therese Ekholm (sammankallande) samt Kim Skovgaard

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ingen representation.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Utbyte garageportar
- Slutförande renovering ventilationssystem Förskolan Hattstugan.
- Underhåll/uppgradering dagvattenbrunnar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-06-18.

- Vid besiktningen framkom underhållsbehov/målningsbehov samtliga fastigheter inom föreningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte skadat trä ytfasader
- Kompletterad utomhusmålning kommer att ske av byggnader i utsatta väderlägen – våren 2016
- Målning samtliga entrédörrar inom föreningen, genomförs i två omgångar
- Målning linjer parkeringsplatser

Planerade åtgärder ska finansieras med egen likviditet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 467 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2015/16 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att bibehålla årsavgifterna för 2015/16.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34.850.000 kr.

Under året har föreningen amorterat 100.000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 348 år.

Styrelsen anser att dagens låga räntenivå inte ger skäl att öka dagens amortering, istället har styrelse sökt säkerställa lägsta möjliga räntenivå med gott resultat.

Framtida underhållsbehov finansieras inom ramen för eget kapital (fond för yttre underhåll).

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi ser fortsatt stabil ut.

Skulderna är bundna med relativt låga räntor och långa löptider.

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

Föreningen behöver därför inte ändra avgifterna under kommande året.



Väsentliga avtal

Hyresavtal Förskole AB Hattstugan, t.o.m. 2016-06-30, ej uppsagt 24 månader innan, därför förlängt 2021-06-30.

Hyresavtal Malmö Stad avseende LSS-boende t.o.m. 2022-03-31.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar. 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.

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	2 979	2 924	2 893	2 938	2 944
Rörelsens kostnader	-2 244	-1 627	-1 470	-1 770	-1 583
Finansiella poster, netto	-1 238	-1 245	-1 275	-1 302	-1 288
Årets resultat	-503	52	148	-134	73
Likvida medel & fin. placeringar	3 056	3 123	2 731	2 535	2 456
Skulder till kreditinstitut	34 950	35 050	35 150	35 438	35 538
Fond för yttre underhåll	4 985	5 261	5 248	5 089	5 031
Balansomslutning	45 233	45 858	45 924	46 065	46 384
Fastighetens taxeringsvärde	33 503	32 503	32 503	32 503	28 985
Balanserat resultat	2 207	1 879	1 744	2 038	2 022
Soliditet %	21%	22%	22%	22%	22%



Org Nr: 716439-4954

HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 930 801
Årets resultat	-503 419
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	276 500
Summa till stämmans förfogande	1 703 882

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 703 882
-------------------------	-----------

Handwritten initials/signature



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Resultaträkning		2014-09-01	2013-09-01
		2015-08-31	2014-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 978 535	2 923 972
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-551 183	-494 626
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-146 599	-151 554
Löpande underhåll	Not 4	-150 999	-86 642
Periodiskt underhåll	Not 5	-276 500	-215 781
Övriga externa kostnader	Not 6	-112 092	-103 269
Fastighetsskatt/avgift		-174 288	-170 688
Avskrivningar	Not 7	-832 421	-404 296
Summa fastighetskostnader		<u>-2 244 082</u>	<u>-1 626 855</u>
Rörelseresultat		734 453	1 297 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 200	55 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 281 072</u>	<u>-1 300 408</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 237 872</u>	<u>-1 245 229</u>
Årets resultat		-503 419	51 888
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-503 419	51 888
Avsättning underhållsfond		0	-229 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>276 500</u>	<u>215 781</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		276 500	-13 219
Underskott		-226 919	38 669



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 <u>42 137 728</u>	<u>42 696 529</u>
	42 137 728	42 696 529
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>42 138 228</u>	<u>42 697 029</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	11 954	200
Avräkningskonto HSB Malmö	655 072	1 117 743
Övriga fordringar	Not 10 887	786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 <u>26 009</u>	<u>37 297</u>
	693 922	1 156 026
Kortfristiga placeringar	Not 12 2 400 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>468</u>	<u>5 000</u>
	468	5 000
Summa omsättningstillgångar	<u>3 094 389</u>	<u>3 161 026</u>
Summa tillgångar	<u>45 232 617</u>	<u>45 858 055</u>



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Balansräkning		2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 000 009	3 000 009
Fond för yttre underhåll		4 984 923	5 261 423
		<u>7 984 932</u>	<u>8 261 432</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 207 302	1 878 914
Årets resultat		-503 419	51 888
		<u>1 703 882</u>	<u>1 930 802</u>
Summa eget kapital		<u>9 688 814</u>	<u>10 192 234</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	34 850 000	34 950 000
		<u>34 850 000</u>	<u>34 950 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	100 000
Leverantörsskulder		4 951	50 792
Aktuell skatteskuld		9 694	29 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	579 158	535 934
		<u>693 803</u>	<u>715 821</u>
Summa skulder		<u>35 543 803</u>	<u>35 665 821</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 232 617</u>	<u>45 858 055</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		44 253 000	44 253 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarförbindelser			
HSB Malmö		Inga	Inga



HSB Brf Bärnstenen 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 97 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,94%

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 19 234 970 kr (föregående år 19 234 970 kr)



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 541 664	1 541 664
Hysesintäkter	1 302 692	1 304 268
Övriga intäkter	134 179	78 040
	2 978 535	2 923 972
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	148 674	136 449
El	34 566	25 443
Vatten	113 770	112 611
Sophämtning	79 896	78 680
Övriga avgifter	174 277	141 443
	551 183	494 626
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	89 000	88 800
Revisorsarvode	8 900	8 880
Löner och andra ersättningar	4 450	8 440
Summa	102 350	106 120
Löner och ersättningar	9 200	9 200
Summa	9 200	9 200
Sociala kostnader	35 049	36 234
Summa	35 049	36 234
Totalt	146 599	151 554
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	20 780	13 130
Material i löpande underhåll	12 488	8 421
Löpande underhåll av bostäder	3 441	3 000
Löpande underhåll av lokaler	23 806	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 998	8 443
Löpande underhåll Va/sanitet	16 248	0
Löpande underhåll värme	0	5 293
Löpande underhåll ventilation	37 946	23 974
Löpande underhåll el	0	13 121
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	5 152	1 075
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	3 880
Löpande underhåll markytor	29 140	3 127
Löpande underhåll garage och p-platser	0	3 178
	150 999	86 642
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	65 663	0
Periodiskt underhåll lokaler	27 000	121 436
Periodiskt underhåll installationer	49 934	0
Periodiskt underhåll värme	10 104	0
Periodiskt underhåll ventilation	73 914	0
Periodiskt underhåll el	0	39 685
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	23 715	0
Periodiskt underhåll markytor	26 170	54 660
	276 500	215 781

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö**

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	65 553	64 472
Revisionsarvoden	8 225	8 075
Övriga externa kostnader	<u>38 314</u>	<u>30 722</u>
	112 092	103 269
Not 7		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	<u>832 421</u>	<u>404 296</u>
	832 421	404 296



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 718 288	42 718 288
Årets investering (garageportar)	273 620	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>42 991 908</u>	<u>42 718 288</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 571 759	-4 167 463
Årets avskrivningar	-832 421	-404 296
Utgående avskrivningar	<u>-5 404 180</u>	<u>-4 571 759</u>
Bokfört värde Byggnader	37 587 728	38 146 529
Ingående anskaffningsvärde mark	4 550 000	4 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 550 000</u>	<u>4 550 000</u>
Bokfört värde Mark	4 550 000	4 550 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	42 137 728	42 696 529
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	19 839 000	18 795 000
Byggnad - lokaler	<u>19 839 000</u>	<u>18 795 000</u>
Mark - bostäder	13 664 000	13 708 000
Mark - lokaler	<u>13 664 000</u>	<u>13 708 000</u>
Taxeringsvärde totalt	33 503 000	32 503 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	887	786			
	887	786			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	0	9 285			
Upplupna intäkter	4 679	16 218			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 330	11 794			
	26 009	37 297			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 400 000	2 000 000			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 009	0	5 261 423	1 878 914	51 888
Resultatdisponering under året				51 888	-51 888
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-276 500	276 500	
Avsättning år 2015 yttre fond			0	0	
Årets resultat					-503 419
Belopp vid årets slut	3 000 009	0	4 984 923	2 207 302	-503 419
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2752500260	4,31%	2019-12-17	9 250 000	100 000
Swedbank Hypotek	2759282664	1,61%	2015-10-09	1 700 000	0
Swedbank Hypotek	2752380838	2,75%	2015-10-23	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2752380861	4,12%	2021-06-24	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2752380887	3,76%	2016-02-08	8 000 000	0
				34 950 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 850 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 450 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,65%



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	100 000	100 000
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	164 807	167 352
Övriga upplupna kostnader	202 488	155 105
Förutbetalda hyror och avgifter	211 863	213 477
	<u>579 158</u>	<u>535 934</u>

Malmö 18/1 - 2016
Tommy Sitsas
Jan-Ake Rydström
Hossein Asgharian
Peter Kasselid
Goce Bockarovski
Jörgen AnderssonVår revisionsberättelse har 22/1 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning
Sara Dahlblom
Av föreningen vald revisor
Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young
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 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 EY AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 Bärnstenen 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 revisionsmed 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 ersättningskyldig 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 22 / 1

2016


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 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.