



ÅRSREDOVISNING

1/1 2015 – 31/12 2015

**HSB BRF
ADJUTANTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Adjutanten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 25 maj 2016 kl 19.00

Lokal: Systrar & Bröder, Östra Rönneholmsvägen 26

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 fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Adjutanten i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Adjutanten i Malmö

Org nr 746000-5239

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 byggdes år 1950 på fastigheten som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Carl Gustafs Väg 13, Krutmeijersgatan 2A och Krutmeijersgatan 2B.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	19
3	21
4	1
Summa	42

Lokaler, hyresrätt	1
Garage	10
Parkeringsplatser	8

Total lägenhetsyta 2680 kvm

Total lokalyta 153 kvm.

Lägenheternas medelyta 63.8 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Föreningen har bytt fasad, fönster och tak under 2015.

}



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Adjutanten i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015.
Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Daniel Rakowski
Vice ordförande	Henrik Adamsson
Sekreterare	Paulina Rautio
Ledamot	John Jönsson
Utsedd av HSB	Fredrik Limås
Suppleant	Kyoko Hilding
Suppleant	Theo Hemmestorp

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henrik Adamsson och John Jönsson. samt suppleanten Kyoko Hilding. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Daniel Rakowski, Henrik Adamsson, Paulina Rautio och John Jönsson.

Revisorer

Alexander Halén samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Susanne Berglund och Maria Larsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Henrik Adamsson

Vicevärd

Vakant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: byte av tak, fasad och fönster.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-06-16.

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

Under 2016:

- Omläggning av asfalten på innergården (garageplan) och eventuellt även parkeringsplatserna)
- Översyn/byte tvättmaskiner (mer om det nedan)

5



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Adjutanten i Malmö

- Översyn låssystem

Uppskattad kostnad för detta, totalt – ca 600.000 kr

Under 2017 planeras inga större åtgärder.

Under 2018:

- Ommålning av trapphus, övriga gemensamhetsutrymmen (om det då föreligger behov)
- Slipning, lagning av betongtrapporna i trapphusen

Uppskattad kostnad för detta, totalt – ca 800.000 kr

Under 2019 planeras inga större åtgärder.

Under 2020:

- Byte radiatorer
- Byte värmeledningar

Uppskattad kostnad för detta, totalt – ca 8,5 miljoner kr

Under 2021 och 2022 planeras inga större åtgärder.

Planerade åtgärder ska finansieras med kontanta medel och lån där det är nödvändigt

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 715 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade inget behov av att höja avgiften. Styrelsen beslutade att behålla avgiften på nuvarande nivå.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16.273.536 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtal gäller t o m 2024.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 54 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.

5



HSB Brf Adjutanten 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.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 078	2 003	2 013	1 767	1 707
Rörelsens kostnader	-1 683	-1 323	-1 489	-1 517	-1 420
Finansiella poster, netto	-271	-243	-288	-268	-112
Årets resultat	124	436	236	-19	175
Likvida medel & fin. placeringar	743	999	701	701	1 459
Skulder till kreditinstitut	16 274	8 274	8 774	9 222	9 226
Fond för yttre underhåll	2 735	2 728	2 629	2 497	2 350
Balansomslutning	20 166	12 036	12 080	12 331	13 110
Fastighetens taxeringsvärde	35 384	35 384	35 384	30 025	30 025
Soliditet %	18%	28%	25%	22%	21%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	613 117
Årets resultat	123 856
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-21 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	13 930
Summa till stämmans förfogande	729 904

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	729 904
-------------------------	---------

5



HSB Brf Adjutanten i Malmö

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 078 339	2 002 703
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-650 731	-670 253
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-70 697	-75 173
Löpande underhåll	Not 4	-249 338	-46 596
Periodiskt underhåll	Not 5	-13 930	-12 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-173 998	-139 624
Fastighetskatt/avgift		-60 046	-58 954
Tomträttsavgäld	Not 7	-2 670	-2 670
Avskrivningar	Not 8	-461 635	-317 724
Summa fastighetskostnader		<u>-1 683 045</u>	<u>-1 323 494</u>
Rörelseresultat		395 294	679 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 717	5 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-277 155</u>	<u>-248 039</u>
Summa finansiella poster		<u>-271 438</u>	<u>-242 852</u>
Årets resultat		123 856	436 357
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		123 856	436 357
Avsättning underhållsfond		<u>-21 000</u>	<u>-111 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>13 930</u>	<u>12 500</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-7 070</u>	<u>-98 500</u>
Överskott		116 786	337 857

}



HSB Brf Adjutanten i Malmö

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	64 900	64 900
Fond för yttre underhåll	2 734 682	2 727 612
	<u>2 799 582</u>	<u>2 792 512</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	606 048	176 760
Årets resultat	123 856	436 357
	<u>729 904</u>	<u>613 118</u>
Summa eget kapital	<u>3 529 486</u>	<u>3 405 630</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	16 273 536	8 273 536
	<u>16 273 536</u>	<u>8 273 536</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	85 981	74 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	276 993	282 424
	<u>362 974</u>	<u>356 750</u>
Summa skulder	<u>16 636 510</u>	<u>8 630 286</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>20 165 997</u>	<u>12 035 916</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	16 274 000	9 356 100
<i>varav frigjorda</i>		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



HSB Brf Adjutanten i Malmö

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9	
	19 357 013	10 968 023
	<u>19 357 013</u>	<u>10 968 023</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10	
	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>19 357 713</u>	<u>10 968 723</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	750	2 220
Avräkningskonto HSB Malmö	743 398	499 267
Övriga fordringar	Not 11	
	1 564	1 403
Aktuell skattefordran	18 153	19 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	
	44 419	45 058
	<u>808 284</u>	<u>567 193</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	
	0	500 000
Summa omsättningstillgångar	<u>808 284</u>	<u>1 067 193</u>
Summa tillgångar	<u>20 165 997</u>	<u>12 035 916</u>



HSB Brf Adjutanten i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,88 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2015.



HSB Brf Adjutanten i Malmö

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 917 144	1 822 021
Hysesintäkter	99 636	97 482
Årsavgift vatten	2 628	2 628
Årsavgift värme	7 728	7 728
Övriga intäkter	51 203	72 844
	2 078 339	2 002 703
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	165 879	180 141
El	64 261	53 119
Uppvärmning	263 052	232 748
Vatten	47 110	85 767
Sophämtning	22 056	32 350
Övriga avgifter	88 373	86 128
Summa	650 731	670 253
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	49 384	44 400
Revisorsarvode	3 560	7 104
Löner och andra ersättningar	0	5 785
Summa	52 944	57 289
Sociala kostnader	17 753	17 884
Summa	17 753	17 884
Totalt	70 697	75 173
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	22 274	12 042
Material i löpande underhåll	12 794	3 908
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	14 675	817
Löpande underhåll tvättutrustning	6 142	1 050
Löpande underhåll av installationer	11 290	0
Löpande underhåll Va/sanitet	11 589	2 478
Löpande underhåll värme	2 775	2 138
Löpande underhåll el	15 432	1 184
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 630	0
Löpande underhåll hissar	7 997	7 004
Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 438	0
Löpande underhåll markytor	27 979	15 975
Försäkringsskador	113 323	0
Summa	249 338	46 596
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll va/sanitet	13 930	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	12 500
Summa	13 930	12 500
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	90 078	88 845
Revisionsarvoden	8 313	8 088
Övriga externa kostnader	75 607	42 691
Summa	173 998	139 624
Not 7 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	2 670	2 670
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	461 635	317 724
Summa	461 635	317 724





HSB Brf Adjutanten i Malmö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 232 775	14 232 775
Årets investering	8 850 623	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 083 398</u>	<u>14 232 775</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 264 752	-2 947 028
Årets avskrivningar	<u>-461 635</u>	<u>-317 724</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 726 387</u>	<u>-3 264 752</u>
Bokfört värde Byggnader	19 357 011	10 968 023
Bokfört värde Byggnader och Mark	19 357 011	10 968 023
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	20 600 000	20 600 000
Byggnad - lokaler	<u>613 000</u>	<u>613 000</u>
	<u>21 213 000</u>	<u>21 213 000</u>
Mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
Mark - lokaler	<u>171 000</u>	<u>171 000</u>
	<u>14 171 000</u>	<u>14 171 000</u>
Taxeringsvärde totalt	35 384 000	35 384 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700



HSB Brf Adjutanten i Malmö

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 564	1 403		
		1 564	1 403		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		0	2 321		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 419	42 737		
		44 419	45 058		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		0	500 000		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 900	0	2 727 612	176 760	436 357
Resultatdisponering under året				436 357	-436 357
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-13 930	13 930	
Avsättning år 2015 yttre fond			21 000	-21 000	
Årets resultat					123 856
Belopp vid årets slut	64 900	0	2 734 682	606 048	123 856
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	33562349	2,35%	2018-05-28	2 773 536	0
SEB Bolån	33562233	2,88%	2016-09-28	4 000 000	0
SEB Bolån	33562667	2,92%	2017-11-28	1 500 000	0
SEB Bolån	38332252	0,41%	2016-03-28	4 000 000	0
SEB Bolån	38332260	1,26%	2019-05-28	4 000 000	0
				16 273 536	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 273 536
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 273 536
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,70%



HSB Brf Adjutanten i Malmö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 952	2 643
Övriga upplupna kostnader	113 044	122 318
Förutbetalda hyror och avgifter	159 997	157 463
	<u>276 993</u>	<u>282 424</u>

Malmö 12/4 - 2016
Daniel Rakowski
Fredrik Limås
Henrik Adamsson
John Jönsson
Paulina RautioVår revisionsberättelse har 15/4 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning
Alexander Halén
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Adjutanten i Malmö, org.nr. 746000-5239

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adjutanten i Malmö för året 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsed 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 2015-12-31 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 Adjutanten i Malmö för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsed 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

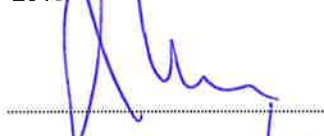
15/4



Alexander Halén

Av föreningen vald revisor

2016



Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Brf Adjutanten i Malmö

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	123 856	436 357
Avskrivningar	461 635	317 724
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	585 491	754 081
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 040	31 762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 224	12 309
Kassaflöde från löpande verksamhet	594 755	798 152
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 850 623	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 850 623	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 000 000	-500 000
Årets kassaflöde	-255 868	298 152
Likvida medel vid årets början	999 267	701 115
Likvida medel vid årets slut	743 398	999 267

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.