



ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

**HSB BRF
ALMEDAL
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Almedal kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 26 februari 2014 kl 19.00.

Lokal: Scandic Hotell, Segevång, Segesvängen

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. Ombyggnation av tidigare Sege Livs till lägenheter
8. Miljöhus
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fritidsledamöter
19. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
20. Avslutning
21. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Almedal i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2012-09-01 – 2013-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:

Ögonfransen 2 samt Ögonlocket 12-13

Fastigheternas adresser är:

Kronetorpsgatan 60 A-B, 62 A-C, 64 A-D, 66A-C, 68 A-B samt Segevångsgatan 13 A – 21 B.

Fastigheterna innehåller:

390 st lägenheter

6 st lokaler

I fastigheten finns:

6 st bostadshus

24 st trapphus

Föreningens 390 st bostäder fördelar sig enligt följande:	50 st	1 r o k
	178 st	2 r o k
	102 st	3 r o k
	60 st	4 r o k

Total lägenhetsyta 23 896 kvm.

Total lokalyta 741 kvm.

Lägenheternas medelyta 61 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1961.

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 75 st

P-platser som hyrs ut uppgår till 150 st.



HSB Brf Almedal i Malmö

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari på Scandic hotell Segevång.
Närvarande var 30 röstberättigade medlemmar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande Jan Anderberg
Vice ordförande Kjell Petersson
Sekreterare Peter Freed
Studieorganisatör Helgot Gerstig
Ledamot Bengt Frösslund
Ledamot Fredrik Jönsson
Ledamot Ivan Malmlöf
Utsedd av HSB Claes Gannfelt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Jan Anderberg.
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Jan Anderberg, Kjell Petersson, Bengt Frösslund och Peter Freed.

REVISORER

Johnny Nilsson med Ingalill Rasmussen som suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Frank Jurs och Anders Nilsson.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ordinarie ledamöter har varit Jan Anderberg och Kjell Petersson med Peter Freed som suppleant.

VICEVÄRD

Från och med 1 augusti köps vicevärdstjänsten av HSB Malmö.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 439 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 34 st.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Fasaden på hus 64, bredvid tidigare Sege Livs, har klätts in med plåt.

Områdesskyltar har satts upp.

Automatisk trappbelysning i hus 60 och 68.

Under verksamhetsåret har underlag tagits fram för ombyggnad av tidigare Sege Livs till lägenheter.

Föreningen har fått en egen hemsida med domännamnet brfalmedal.se

Årets löpande underhåll

En del kostnader för fasadrenoveringar på hus 60 och 68.

Aktiviteter

Under verksamhetsåret har det i föreningens fritidslokal bedrivits fritidsaktiviteter i form av schack, backgammon, canasta. Det har även anordnats onsdagsträffar
Föreningens Almedalsblad har utkommit 2 gånger.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Avsägelse r lägenheter

Under året har det ej skett några avsägelse r av lägenheter.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Den årliga stadgeenliga besiktningen och inventeringen av föreningens allmänna utrymmen genomfördes den 19 juni 2013. Deltog gjorde Jan Anderberg, Peter Freed och Kjell Petersson. Generellt har fastigheterna bedömts vara i gott skick. I de fall anmärkninga r har påträffats har de åtgärdats.



HSB Brf Almedal i Malmö

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Under förutsättning att stämman godkänner byggnationen av Sege Livs till lägenheter kommer styrelsen att arbeta med detta.

Årsavgifter

Från 1 januari 2014 höjs årsavgifterna med 3%.

Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m 2014-12-31. Nuvarande tomträttsavgäld är 402 702 kr per år.
Från och med 2015-01-01 är tomträttsavgälden 1 237 000 kr per år.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	13 363	13 325	12 657	12 699	12 574
Rörelsens kostnader	-12 265	-16 187	-14 503	-14 044	-12 890
Finansiella poster, netto	-183	-138	-48	-20	-105
Skatter	0	0	216	-1 290	-449
Årets resultat	915	-3 000	-1 678	-20	-105
Likvida medel & fin. placeringar	5 895	4 549	3 737	1 906	9 929
Skulder till kreditinstitut	6 000	6 000	3 000	0	0
Fond för yttre underhåll	6 730	7 271	13 761	16 080	17 809
Balansomslutning	24 049	23 498	23 441	21 535	23 153
Fastighetens taxeringsvärde	167 417	146 153	146 163	146 163	133 782



HSB Brf Almedal i Malmö

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	9 439 406
Disposition enligt stämmobeslut 2012	-3 000 230
Årets resultat	915 262
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 413 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 953 719
Summa till stämmans förfogande	7 895 157

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 895 157
-------------------------	-----------

STYRELSENS SLUTORD

I syfte att förbättra styrelsearbetets hantering av föreningen, sker det fortlöpande utbildningar på olika nivåer i styrelsen. Att ta sig an sina uppgifter och uppkomna problem på bästa sätt har styrelsen under året eftersträvat.

På föregående stämma fick vi en valbredning, det är positivt anser vi.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet och för det stöd vi har fått. Vi hoppas att även kommande räkneskapsår kommer att präglas av en god stämning och samförstånd.

Styrelsen beklagar vår tidigare vicevärd Bo-Göran Nilssons bortgång.

Ni når oss på våra telefonnummer, eller i styrelserummet varje första helgfria torsdag i månaden.



HSB Brf Almedal i Malmö

		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	13 362 858	13 324 843
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 992 274	-7 872 116
Löpande underhåll	Not 3	-627 914	-1 151 868
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 953 719	-5 237 408
Fastighetsskatt/avgift		-506 070	-741 017
Tomträttsavgäld	Not 5	-405 702	-405 702
Avskrivningar	Not 6	-778 449	-778 439
Summa fastighetskostnader		<u>-12 264 128</u>	<u>-16 186 549</u>
Rörelseresultat		1 098 730	-2 861 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 334	34 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-244 802</u>	<u>-173 255</u>
Summa finansiella poster		<u>-183 468</u>	<u>-138 524</u>
Årets resultat		915 262	-3 000 230



HSB Brf Almedal i Malmö

Balansräkning	2013-08-31	2012-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 17 367 894	18 146 343
Pågående byggnation	Not 8 2 250	0
	<u>17 370 144</u>	<u>18 146 343</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 4 500	4 500
Egna Brf, långvarigt bruk	Not 10 100	100
Andra långfristiga fordringar	Not 11 270 750	270 750
	<u>275 350</u>	<u>275 350</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>17 645 494</u>	<u>18 421 693</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	30 342	8 028
Avräkningskonto HSB Malmö	5 894 205	4 548 501
Övriga fordringar	Not 12 11 883	16 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 465 958	501 967
	<u>6 402 388</u>	<u>5 075 244</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>1 015</u>	<u>1 015</u>
	1 015	1 015
Summa omsättningstillgångar	<u>6 403 403</u>	<u>5 076 259</u>
Summa tillgångar	<u>24 048 897</u>	<u>23 497 952</u>



HSB Brf Almedal i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 347 700

1 347 700

Fond för yttre underhåll

6 730 579

7 271 298

8 078 279

8 618 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 979 895

9 439 406

Årets resultat

915 262

-3 000 230

7 895 157

6 439 176

Summa eget kapital

15 973 435

15 058 174

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 000 000

6 000 000

6 000 000

6 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

190 557

201 441

Skatteskulder

239 964

238 561

Fond för inre underhåll

153 048

165 235

Övriga skulder

14 733

14 421

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 477 160

1 820 121

Not 17

2 075 462

2 439 779

Summa skulder

8 075 462

8 439 779

Summa eget kapital och skulder

24 048 897

23 497 952

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

29 177 300

29 177 300

varav frigjorda

20 556 600

20 556 600

Ansvarsförbindelser

inga

inga

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 90-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,83 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2051 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig öve 20-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2013.

Inkomstskatt

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-08-31	2012-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	181 950	180 140
Revisorsarvode	10 000	12 800
Löner och andra ersättningar	30 550	19 975
	<u>222 500</u>	<u>212 915</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	10 000
Övriga kostnader anställda	3 000	3 000
	<u>3 000</u>	<u>13 000</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	27 515	45 663
	<u>27 515</u>	<u>45 663</u>
Totalt	<u>253 015</u>	<u>271 578</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 628 494	12 411 517
Årsavgifter lokaler	41 360	51 557
Hysesintäkter	633 080	495 536
Ovriga intäkter	59 924	366 233
	13 362 858	13 324 843
Not 2 Drift		
Personalkostnader	253 015	271 578
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 417 533	2 424 881
El	547 157	575 453
Uppvärmning	2 660 564	2 500 541
Vatten	772 540	790 939
Sophämtning	33 327	29 205
Ovriga avgifter	500 864	513 299
Förvaltningsarvoden	368 517	396 721
Ovriga driftskostnader	438 757	369 499
	7 992 274	7 872 116
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	17 473
Material i löpande underhåll	38 262	29 697
Löpande underhåll av bostäder	2 262	24 036
Löpande underhåll av lokaler	1 453	2 676
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	50 505	69 974
Löpande underhåll tvättutrustning	1 741	0
Löpande underhåll av installationer	9 918	3 361
Löpande underhåll Va/sanitet	175 191	147 713
Löpande underhåll värme	0	53 896
Löpande underhåll ventilation	20 536	30 768
Löpande underhåll el	28 358	52 002
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	41 790	104 602
Löpande underhåll hissar	62 879	46 308
Löpande underhåll huskropp utvändigt	23 384	57 344
Löpande underhåll markytor	82 888	77 720
Löpande underhåll garage och p-platser	4 000	0
Skadegörelse	3 428	1 289
Försäkringsskador	81 318	433 009
	627 914	1 151 868
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll lokaler	0	13 636
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	255 289	168 125
Periodiskt underhåll tvättutrustning	253 448	31 828
Periodiskt underhåll installationer	0	275 000
Periodiskt underhåll värme	93 750	0
Periodiskt underhåll el	0	449 650
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 278 537	3 350 021
Periodiskt underhåll markytor	72 695	949 148
	1 953 719	5 237 408
Not 5 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	405 702	405 702
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	778 449	778 439
	778 449	778 439



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 114 257	41 114 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 114 257	41 114 257
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-22 967 914	-22 189 475
Årets avskrivningar	-778 449	-778 439
Utgående avskrivningar	-23 746 363	-22 967 914
Bokfört värde Byggnader	17 367 894	18 146 343
Bokfört värde Byggnader och Mark	17 367 894	18 146 343
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	120 000 000	114 000 000
Byggnad - lokaler	2 638 000	2 251 000
	122 638 000	116 251 000
Mark - bostäder	44 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	779 000	912 000
	44 779 000	29 912 000
Taxeringsvärde totalt	167 417 000	146 163 000
Not 8 Pågående byggnation		
Aktivering	0	0
Årets investeringar	2 250	0
Pågående nyanläggningar	2 250	0
Avser konsultkostnader avseende ombyggnad av lokal 132 till marklägenheter		
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel Ogonlocket Ekonomisk Förening	3 800	3 800
	4 500	4 500
Not 10 Egna bostadsrätter, långvarigt bruk		
Igh 091 inköpt 1994-01-01 används som fastighetskontor		
Igh 130 inköpt 1994-06-28 uthyrd		
Igh 131 inköpt 1974.06-28 uthyrd		
Igh 132 inköpt 1995-04-01 ej uthyrd	100	100



HSB Brf Almedal i Malmö

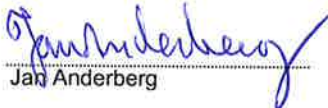
Noter	2013-08-31		2012-08-31		
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Lån till Ogonlocket Ekonomisk Förening		270 750		270 750	
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		11 883		16 748	
		11 883		16 748	
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		5 737		5 680	
Upplupna intäkter		6 279		19 743	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		453 942		476 544	
		465 958		501 967	
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 347 700	0	7 271 298	9 439 406	-3 000 230
Resultatdisponering under året				-3 000 230	3 000 230
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-1 953 719	1 953 719	
Avsättning år 2013 yttre fond			1 413 000	-1 413 000	
Årets resultat					915 262
Belopp vid årets slut	1 347 700	0	6 730 579	6 979 895	915 262
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2851034914	4,67%	2015-12-18	3 000 000	0
SBAB	22798596	3,49%	2015-03-04	3 000 000	0
				6 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 000 000



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	14 733	14 421
	14 733	14 421
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19 233	19 233
Övriga upplupna kostnader	387 961	751 155
Förutbetalda hyror och avgifter	1 069 966	1 049 733
	1 477 160	1 820 121

Malmö 29/12 - 2013


Jan Anderberg


Kjell Petersson

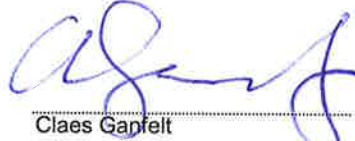

Peter Freed


Helgot Gerstig


Bengt Allan Frösslund


Fredrik Jönsson


Ivan Malmöf


Claes Garfelt

Vår revisionsberättelse har 29/12 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning


Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor


Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almedal i Malmö, org.nr. 746000-5395

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Almedal i Malmö för året 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Almedal i Malmö för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med 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.

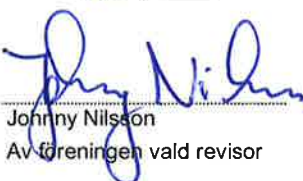
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 29/12

2013


Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor


Johanna Predal
Borevision AB
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.