



# ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/9 2012 – 31/8 2013

**HSB  
BRF ALMVIK  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

HSB Brf Almvik i Malmö

# CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna  
Långsiktig underhållsplanering  
Långsiktig ekonomisk planering  
Styrelsens kunskaper  
Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2013  
Certifikatet är giltigt till 2015-02-28

Malmö den 5 juli 2013  
BoRevision AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tommy Mårtensson'.

Tommy Mårtensson  
av HSB Riksförbund  
godkänd certifieringsrevisor



HSB BRF ALMVIK I MALMÖ  
746001-0767

# Årsmöte

Härmed kallas medlemmarna i  
HSB Bostadsrättsförening Almvik i  
Malmö till ordinarie föreningsstämma.

Datum Onsdagen den 19 februari 2014

Tid Klockan 19:00

Plats S:t Mikael's Kyrkan Lindeborg

✂ -----

Ja vi kommer \_\_\_\_\_ st. till årsmötet.

Landgång med öl eller vatten och kaffe kommer att serveras.

Namn: \_\_\_\_\_

Lgh: \_\_\_\_\_

Lämnas i brevlådan på Brf. Almviks exp. Senast Söndagen den 16 februari 2014



# Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Almvik i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 19 februari 2014 kl 19:00

Lokal: S:t Mikael's kyrka, Lindeborg

---

## Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisorernas utlåtande föregående år
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
16. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning
20. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
21. Avslutning av stämman
22. Övriga frågor och information



|  |       |
|--|-------|
| Kallelse och dagordning till föreningsstämma | 1     |
| <b>HSB Certifiering verksamhetsplanering</b> |       |
| Öppnar dörren för delägarna!                 | 4     |
| Planerade månadsavgifter                     | 5     |
| Planerat underhåll och nyinvesteringar       | 6     |
| Antagen kostnadsutveckling                   | 7     |
| Uppföljning                                  | 8     |
| Information till delägarna                   | 9     |
| Certifieringsutlåtande föregående år         | 10    |
| <b>Årsredovisning</b>                        |       |
| Förvaltningsberättelse                       | 11-16 |
| Resultaträkning                              | 17    |
| Balansräkning                                | 18-19 |
| Tilläggsupplysningar                         | 20    |
| Noter  | 21-24 |
| Revisionsberättelse                          | 25    |
| Valberedningens förslag                      | 26    |
| Ordlista                                     | 27-28 |

## Öppnar dörren för delägarna\*!



### Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig

### Öppnar dörren för delägarna\*!

skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

### Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

#### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

#### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

#### Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

### Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

\*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.



# Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

|                   | 2013-14 | 2014-15 | 2015-16 | 2016-17 | 2017-18 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Avgiftsförändring | +4,0%   | 0%      | +4,0%   | 0%      | +4,0%   |

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Malmö har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



## Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

| År        | Större underhåll och nyinvesteringar under året   | Kostnad i kr |
|-----------|---|--------------|
| 2013-2014 | Renovering av cirkulationspump, utbyte av ventiler och styr- och reglerenhet, målning av miljöhus samt utbyte av elspis i kvartersgård. | 163 000      |
| 2014-2015 | Målning av gavelfasader, taksprång och förråd, utbyte av expansionskärl samt utbyte av inbyggnadshäll elspis i fastighetskontor         | 2 300 000    |
| 2015-2016 | Föreligger inga åtgärder enligt underhållsplanen  | 0            |
| 2016-2017 | Utbyte av sand på lekplatser, del av omfogning av tegelfogar och lagning av betongsocklar   | 2 609 000    |
| 2017-2018 | Utbyte av ventiler till radiatorer- och värmeledningar  | 1 155 000    |

## Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

| År | Större underhåll och nyinvesteringar under året | Kostnad i kr |
|----|---|--------------|
|    |   |              |
|    |   |              |
|    |   |              |
|    |   |              |

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

|                                       | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Låneränta på nya lån med bunden ränta | 4,5% | 4,5% | 4,5% | 4,5% | 4,5% |
| Låneränta på nya lån med rörlig ränta | 3,5% | 3,5% | 3,5% | 3,5% | 3,5% |

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

| Uppräkning i %                            | 2013 | 2014  | 2015 | 2016 | 2017  |
|---|------|-------|------|------|-------|
| Hysesintäkter                             | 1,4% | 1,4%  | 1,4% | 1,4% | 1,4%  |
| Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten | 3,0% | 3,0%  | 3,0% | 3,0% | 3,0%  |
| Övrig driftskostnad                       | 2,0% | 2,0%  | 2,0% | 2,0% | 2,0%  |
| Kommunal fastighetsavgift                 | 2,0% | 2,0%  | 2,0% | 2,0% | 2,0%  |
| Fastighetsskatt.                          | 0,0% | 6,12% | 0,0% | 0,0% | 6,12% |
| Tomträttsavgäld                           | 0,0% | 0,0%  | 0,0% | 0,0% | 0,0%  |

## Uppskattad medelinkomstränta

| Inlåningskonto / placering | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Avräkningskonto            | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Bunden placering 90 dagar  | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 1,90% |
|                            |       |       |       |       |       |
|                            |       |       |       |       |       |

## Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

| Åtgärd                                    | (T) (S) (U) (Tillk) | Skäl till förändringen                                      |
|---|---------------------|---|
| Målning inomhus av kvartersgård 2013-14   | T                   | Behov förelåg 2012-13                                       |
| Del av målningsarbete takdetaljer 2014-15 | T                   | Behov förelåg 2012-13                                       |
| Plattläggning                             | Tillk               | Behov förelåg 2012-13                                       |
| Högtryckningsspolning av ledningar        | Tillk               | Behov förelåg 2012-13                                       |
| Utbyte av stolpbelysning 2016-17          | S                   | Inget behov för tillfället<br>Framflyttat 5 år till 2021-22 |

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

| Långgivare | Lånebelopp | Omsättningsdatum | Tidigare ränta | Ny ränta | Ny bindningsform (bunden/rörlig) |
|------------|------------|------------------|----------------|----------|----------------------------------|
|            |            |                  |                |          |                                  |
|            |            |                  |                |          |                                  |
|            |            |                  |                |          |                                  |
|            |            |                  |                |          |                                  |

## Föreningens fastigheter

| Byggår | Antal lägenheter | Area bostäder | Area lokaler |
|--------|------------------|---------------|--------------|
| 1977   | 110 st småhus    | 13.378 kvm    | 0 kvm        |
|        |                  |               |              |

# Information till delägarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna\*

- Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 27 maj 2013

Ort och datum  
Malmö 2013-10-31  
HSB Bostadsrättsförening Almvik

\_\_\_\_\_  
Agne Ohlsson

\_\_\_\_\_  
Leif Svensson

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



## Till styrelsen för

## HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö

### Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Malmö den 13 november 2012

BoRevision AB

Tommy Mårtensson

## ÅRSREDOVISNING för HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö

Organisationsnummer 746001-0767

Styrelsen får härmed lämna redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Sofieholm 4 vilken innehåller 110 st lägenheter.

### Lägenheter

Total lägenhetsyta 13.378 kvm  
Medellägenhetsyta 121,6 kvm

### Lägenhetstyper

Radhus typ A 21 st yta 104 kvm  
Radhus typ B 32 st yta 104 kvm  
Grändhus typ C 57 st yta 138 kvm

Föreningens fastigheter byggdes år 1977.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2012, S:t Mikael's Kyrkan Lindeborg. Närvarande var 38 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 8 januari 2013, S:t Mikael's Kyrkan Lindeborg. Närvarande var 61 st röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt. Stämman beslutade enhälligt om kollektiv anslutning till Telia bredband.

### Styrelse

Den av stämman valda styrelsen fick vid konstituerande sammanträde följande sammansättning:

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Ordförande       | Agne Ohlsson      |
| Vice ordförande  | Peter Molin       |
| Sekreterare      | Per-Olof Olofsson |
| Studier o fritid | Bengt Persson     |
| Ledamot          | Leif Svensson     |
| Utsedd av HSB    | Peter Molin       |
| Suppleanter      | Agneta Lindgren   |
| Suppleanter      | Sofia Erdelyi     |
| Suppleanter      | Robert Baranowski |

I tur att avgå vid årets stämma är styrelseledamöterna Per-Olof Olofsson, Bengt Persson samt suppleanterna Sofia Erdelyi och Robert Baranowski.

### **Revisorer**

Sverker Thulin och Rickard Lundgren har varit ordinarie revisorer tillsammans med revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Johan Rymark har varit föreningsvald suppleant.

### **Sammanträden under verksamhetsåret**

Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträde.

### **Informationsmöte**

Informationsmöte hölls den 27 maj 2013. Närvarande var 39 medlemmar, där man diskuterade föreningens ekonomi, underhållsplan, 10-års kalkyl, årsavgifter m m.

### **Firmatecknare två i förening**

Firmatecknare i föreningen har varit Agne Ohlsson, Bengt Persson, Leif Svensson och Per-Olof Olofsson.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Monika Thulin, Susanne Book med Monika Thulin som sammankallande.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

|             |           |               |
|-------------|-----------|---------------|
| Fullmäktige | ordinarie | Agne Ohlsson  |
|             | suppleant | Leif Svensson |

### **Vicevärd**

Styrelsen har under året innehaft vicevärdfunktionen med de huvudsakliga arbetsuppgifterna på Agne Ohlsson.

### **Medlemsantalet**

Antalet medlemmar var vid verksamhetsårets slut 170 st. Under året har 3 st lägenheter överlåtit till nya medlemmar.

### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

### **Studie och fritidsverksamheten**

Den 7 september 2013 avhöll föreningen grillfest där ca 80 st medlemmar deltog i festen. Fritidskommittén har under verksamhetsåret anordnat olika aktiviteter för barn och vuxna, vilket är väldigt positivt.



HSB BRF ALMVIK I MALMÖ  
746001-0767

### **Stadgeenlig besiktning**

Styrelsen och revisorerna har företagit stadgeenlig besiktning 2013-10-31 utan anmärkningar. Föreningen följer underhållsplanen.

### **Certifiering – kunskapstest**

Kunskapstestet har genomgåts av ordinarie ledamöter Agne Ohlsson, Leif Svensson, och Per-Olof Olofsson.

### **Framtida utveckling**

#### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes med 4 % från och med 1 oktober 2013.

#### **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                  | 7 030   | 7 098   | 6 823   | 6 756   | 6 630   |
| Rörelsens kostnader              | -6 981  | -7 792  | -5 696  | -5 771  | -4 301  |
| Finansiella poster, netto        | -605    | -616    | -677    | -636    | -1 898  |
| Årets resultat                   | -556    | -1 310  | 450     | 349     | 431     |
| <br>                             |         |         |         |         |         |
| Likvida medel & fin. placeringar | 4 534   | 6 388   | 6 830   | 5 925   | 5 788   |
| Skulder till kreditinstitut      | 19 015  | 19 439  | 19 863  | 20 305  | 20 797  |
| Fond för yttre underhåll         | 4 917   | 5 173   | 6 670   | 6 026   | 5 395   |
| Balansomslutning                 | 28 724  | 30 286  | 32 169  | 30 917  | 31 422  |
| Fastighetens taxeringsvärde      | 123 379 | 123 379 | 123 410 | 123 410 | 123 410 |

### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond    | 3 176 071        |
| Disposition enligt stämmobeslut 2012                                   | -1 310 549       |
| Årets resultat   | -556 269         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan        | -748 000         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 1 004 266        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                  | <b>1 565 519</b> |

#### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 1 565 519 |
|-------------------------|-----------|

## Väsentliga händelser och kostnader under året

### Löpande underhåll

|  | kostnader |
|--|-----------|
| <b>Rörjouren Syd, Power Clean:</b> byte radiatorer, vattenutkastare, ventiler, spolning m m. | 62 276:-  |
| <b>Skåneinstallatören:</b> diverse elreparationer  | 29 444:-  |
| <b>Kyl o värmeautomatik:</b> byte takfläktar   | 3 731:-   |
| <b>Otto Magnusson:</b> reparation av ytterdörrar   | 9 316:-   |
| <b>Hydraulik &amp; Sopservice:</b> miljöhus reparation av kompost                            | 36 836:-  |
| <b>Tage Olofsson trädgård AB:</b> mark- och trädgårdsskötsel                                 | 43 750:-  |
| <b>Bengtssons maskinservice:</b> reparation av mangel kv 1                                   | 3 789:-   |
| <b>El Tel:</b> fiber, tillkommande arbete  | 3 892:-   |
| <b>Avfuktarna:</b> hus 308, 316, 338 vattensador   | 24 782:-  |

### Periodiskt underhåll

|  | kostnader |
|--|-----------|
| <b>City Måleri:</b> målning garage                       | 76 625:-  |
| <b>Maintain Region Syd AB:</b> takreovering              | 131 268:- |
| <b>Otto Magnusson A-B:</b> Byte panel gavlar hus 308-326 | 141 094:- |
| <b>Akea:</b> markytor                                    | 380 350:- |
| <b>Tage Olofsson:</b> markytor                           | 142 500:- |
| <b>Rörjouren:</b> spolning dagvattenledningar            | 66 033:-  |
| <b>Skåneinstallatören:</b> byte av garagearmatur         | 66 396:-  |

## Styrelsens slutord

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till medlemmarna som ställt upp och klarat en hel del när det gäller skötsel samt underhåll, vilket innebär att föreningens kostnader kan hållas nere. Styrelsen vill också rikta ett varmt tack till fritidskommittén för det arbete som förekommit under verksamhetsåret med olika aktiviteter för barn och vuxna, inte att förglömma att tacka Våra trevliga värdinnor Gunnel, Inga, Raili och Kerstin som ställer upp och serverar medlemmarna med fika vid våra sammankomster, vid vår- och höststädningen. Styrelsen vill även tacka Bo Lindgren samt Lars Nilsson för det fina arbete de utfört under året.

Under verksamhetsåret har föreningen fått inkopplat fibernät för bredband, TV och ip-telefoni, det har varit ett omfattande arbete då man fått gräva upp delar av området, samtidigt har man passat på att lägga ny marksten där så har behövts. föreningen har anslutit sig kollektivt till Telia när det gäller bredband och ip-telefoni. Övrigt löpande underhåll såsom rabatter, komplettering av träd, målning av garage har utförts. När det gäller ordningen inom området vill styrelsen vädja till medlemmarna att man följer ordningsreglerna bl.a när det gäller **förbud att cykla inom området**, samt att man kör in sina bilar i garagen. Styrelsen hoppas på medlemmarnas goda samarbetsvilja i dessa hänseende, allt för att främja den goda grannsämjan inom vårt Almvik. Styrelsen tackar för det förtroende som visats under det gångna verksamhetsåret.



**HSB Brf Almvik i Malmö**

|  |       | <b>2012-09-01</b> | <b>2011-09-01</b> |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2013-08-31</b> | <b>2012-08-31</b> |
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 1 | <b>7 029 556</b>  | <b>7 098 300</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                   |                   |
| Drift                                      | Not 2 | -3 245 520        | -2 949 962        |
| Löpande underhåll                          | Not 3 | -316 092          | -256 464          |
| Periodiskt underhåll                       | Not 4 | -1 004 266        | -2 058 863        |
| Fastighetsskatt/avgift                     |       | -778 140          | -985 582          |
| Tomträttsavgäld                            | Not 5 | -1 100 680        | -1 100 680        |
| Avskrivningar                              | Not 6 | -536 403          | -440 879          |
| Summa fastighetskostnader                  |       | <u>-6 981 101</u> | <u>-7 792 429</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>48 455</b>     | <b>-694 129</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |       | 83 562            | 131 747           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |       | <u>-688 286</u>   | <u>-748 167</u>   |
| Summa finansiella poster                   |       | <u>-604 724</u>   | <u>-616 420</u>   |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>-556 269</b>   | <b>-1 310 549</b> |



## HSB Brf Almvik i Malmö

| Balansräkning                                | 2013-08-31              | 2012-08-31        |
|--|-------------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                         |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                         |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |                         |                   |
| Byggnader och Mark                           | Not 7 <u>23 748 318</u> | <u>23 436 041</u> |
|  | 23 748 318              | 23 436 041        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |                         |                   |
| Andelar                                      | Not 8 <u>700</u>        | <u>700</u>        |
|  | 700                     | 700               |
| Summa anläggningstillgångar                  | <u>23 749 018</u>       | <u>23 436 741</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                         |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                         |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | 50                      | 1 150             |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    | 2 134 131               | 2 187 717         |
| Övriga fordringar                            | Not 9 43 868            | 43 028            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 <u>397 297</u>   | <u>417 534</u>    |
|  | 2 575 346               | 2 649 429         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 11 2 400 000        | 4 200 000         |
| Summa omsättningstillgångar                  | <u>4 975 346</u>        | <u>6 849 429</u>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <u>28 724 364</u>       | <u>30 286 170</u> |



## HSB Brf Almvik i Malmö

| Balansräkning                                | 2013-08-31               | 2012-08-31               |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 12                   |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 1 624 900                | 1 624 900                |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 916 547                | 5 172 813                |
|  | <u>6 541 447</u>         | <u>6 797 713</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 2 121 788                | 3 176 071                |
| Årets resultat                               | -556 269                 | -1 310 549               |
|  | <u>1 565 519</u>         | <u>1 865 522</u>         |
| Summa eget kapital                           | <u>8 106 966</u>         | <u>8 663 235</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13                   |                          |
|  | <u>18 591 435</u>        | <u>19 015 435</u>        |
|  | 18 591 435               | 19 015 435               |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14                   |                          |
| Leverantörsskulder                           | 424 000                  | 424 000                  |
| Skatteskulder                                | 66 447                   | 758 537                  |
| Fond för inre underhåll                      | 171 074                  | 109 254                  |
| Övriga skulder                               | 523 840                  | 486 431                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15                   |                          |
|  | 5 547                    | 4 643                    |
|  | Not 16                   |                          |
|  | <u>835 056</u>           | <u>824 636</u>           |
|  | 2 025 964                | 2 607 500                |
| Summa skulder                                | <u>20 617 399</u>        | <u>21 622 935</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u><b>28 724 364</b></u> | <u><b>30 286 170</b></u> |
| <b>Poster inom linjen</b>                    |                          |                          |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |                          |                          |
| Panter för fastighetslån                     | 27 358 700               | 27 358 700               |
| varav frigjorda                              | 700 000                  | 700 000                  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   | <i>Inga</i>              | <i>Inga</i>              |

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 70-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,29 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2047 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 och 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 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 18 057 352 kr (föregående år 18 057 352 kr)

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

| <b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>2013-08-31</b>     | <b>2012-08-31</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Förtroendevalda</b>  |                       |                       |
| Styrelsearvode  | 68 250                | 64 360                |
| Revisorsarvode  | 10 238                | 6 735                 |
| Löner och andra ersättningar                                    | 18 400                | 19 800                |
|   | <u>96 888</u>         | <u>90 895</u>         |
| <b>Övriga anställda</b>   |                       |                       |
| Löner och ersättningar  | 132 685               | 118 539               |
| Övriga kostnader anställda                                      | 0                     | 260                   |
|   | <u>132 685</u>        | <u>118 799</u>        |
| <b>Gemensamma ersättningar</b>                                  |                       |                       |
| Sociala kostnader   | 32 469                | 29 186                |
| Övriga gemensamma kostnader                                     | 1 000                 | 0                     |
|   | <u>33 469</u>         | <u>29 186</u>         |
| <b>Totalt</b>   | <b><u>263 042</u></b> | <b><u>238 880</u></b> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.





## HSB Brf Almvik i Malmö

| Noter   | 2012-09-01<br>2013-08-31 | 2011-09-01<br>2012-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b>  |                          |                          |
| <b>Nettoomsättning</b>  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder  | 7 122 984                | 7 122 984                |
| Hysesintäkter   | 16 800                   | 17 700                   |
| Övriga intäkter   | 11 945                   | 79 789                   |
| Bruttoomsättning  | 7 151 729                | 7 220 473                |
| Avsatt till inre fond   | -122 173                 | -122 173                 |
|   | <u>7 029 556</u>         | <u>7 098 300</u>         |
| <b>Not 2</b>  |                          |                          |
| <b>Drift</b>  |                          |                          |
| Personalkostnader   | 263 042                  | 238 880                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård   | 88 491                   | 184 452                  |
| El  | 121 583                  | 121 231                  |
| Uppvärmning   | 1 768 171                | 1 536 778                |
| Vatten  | 330 738                  | 316 912                  |
| Sophämtning   | 163 674                  | 165 002                  |
| Övriga avgifter   | 241 582                  | 141 646                  |
| Förvaltningsarvoden   | 122 708                  | 117 728                  |
| Elkompensation  | 4 200                    | 4 200                    |
| Övriga driftskostnader  | 141 332                  | 123 133                  |
|   | <u>3 245 520</u>         | <u>2 949 962</u>         |
| <b>Not 3</b>  |                          |                          |
| <b>Löpande underhåll</b>  |                          |                          |
| Löpande underhåll   | 46 152                   | 64 133                   |
| Material i löpande underhåll  | 81 539                   | 20 682                   |
| Löpande underhåll av bostäder   | 23 551                   | 7 460                    |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen                                      | 0                        | 5 290                    |
| Löpande underhåll tvättutrustning   | 3 789                    | 0                        |
| Löpande underhåll av installationer   | 3 892                    | 0                        |
| Löpande underhåll Va/sanitet  | 40 067                   | 56 475                   |
| Löpande underhåll värme   | 22 209                   | 15 603                   |
| Löpande underhåll ventilation   | 3 731                    | 15 449                   |
| Löpande underhåll el  | 29 444                   | 11 603                   |
| Löpande underhåll tele/tv/porttelefon   | 0                        | 21 585                   |
| Löpande underhåll huskropp utvändigt  | 17 968                   | 6 030                    |
| Löpande underhåll markytor  | 43 750                   | 29 310                   |
| Löpande underhåll garage och p-platser  | 0                        | 2 844                    |
|   | <u>316 092</u>           | <u>256 464</u>           |
| <b>Not 4</b>  |                          |                          |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                          |                          |
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen                                      | 89 550                   | 0                        |
| Periodiskt underhåll va/sanitet   | 67 908                   | 0                        |
| Periodiskt underhåll el   | 66 396                   | 0                        |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt                                       | 257 562                  | 2 058 863                |
| Periodiskt underhåll markytor   | 522 850                  | 0                        |
|   | <u>1 004 266</u>         | <u>2 058 863</u>         |
| <b>Not 5</b>  |                          |                          |
| <b>Tomträttsavgäld</b>  |                          |                          |
| Tomträttsavgäld   | 1 100 680                | 1 100 680                |
| Föreningen har tomträttsavtal med Malmö Stad som ska omförhandlas 2018-01-01. |                          |                          |
| <b>Not 6</b>  |                          |                          |
| <b>Avskrivningar</b>  |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader   | 536 403                  | 440 879                  |
|   | <u>536 403</u>           | <u>440 879</u>           |



## HSB Brf Almvik i Malmö

| Noter   | 2013-08-31        | 2012-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och Mark</b>               |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader          | 30 670 833        | 30 670 833        |
| Årets investeringar                           | 848 680           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden      | <u>31 519 513</u> | <u>30 670 833</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader | -7 234 792        | -6 793 913        |
| Årets avskrivningar                           | -536 403          | -440 879          |
| Utgående avskrivningar                        | <u>-7 771 195</u> | <u>-7 234 792</u> |
| <b>Bokfört värde Byggnader</b>                | <b>23 748 318</b> | <b>23 436 041</b> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>       | <b>23 748 318</b> | <b>23 436 041</b> |
| Taxeringsvärde för:                           |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                            | 66 490 000        | 66 490 000        |
| Byggnad - lokaler                             | <u>66 490 000</u> | <u>66 490 000</u> |
| Mark - bostäder                               | 56 889 000        | 56 889 000        |
| Mark - lokaler                                | <u>56 889 000</u> | <u>56 889 000</u> |
| Taxeringsvärde totalt                         | 123 379 000       | 123 379 000       |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Not 8 Andelar</b>                          |                   |                   |
| Andel HSB Malmö                               | 500               | 500               |
| Andel Fonus                                   | <u>200</u>        | <u>200</u>        |
|   | <b>700</b>        | <b>700</b>        |



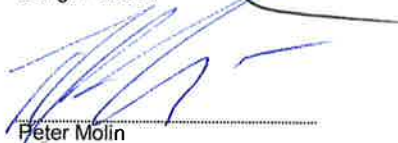
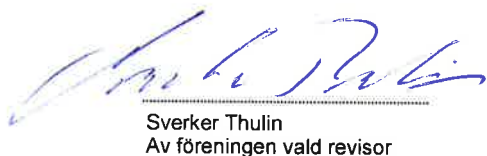
## HSB Brf Almvik i Malmö

| Noter   | 2013-08-31        | 2012-08-31     |                   |                            |                             |
|---|-------------------|----------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                         |                   |                |                   |                            |                             |
| Skattekonto   | 43 868            | 43 028         |                   |                            |                             |
|   | <u>43 868</u>     | <u>43 028</u>  |                   |                            |                             |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                   |                |                   |                            |                             |
| Förutbetalda kostnader  | 0                 | 17 067         |                   |                            |                             |
| Upplupna intäkter   | 3 853             | 28 874         |                   |                            |                             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 393 444           | 371 593        |                   |                            |                             |
|   | <u>397 297</u>    | <u>417 534</u> |                   |                            |                             |
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>                              |                   |                |                   |                            |                             |
| Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.                              | 2 400 000         | 4 200 000      |                   |                            |                             |
| <b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>                            |                   |                |                   |                            |                             |
|   | Insatser          | Uppl. avgifter | Underhålls-fond   | Balanserat res. /Disp.fond | Årets resultat              |
| Belopp vid årets ingång   | 1 624 900         | 0              | 5 172 813         | 3 176 071                  | -1 310 549                  |
| Resultatdisponering under året                                      |                   |                |                   | -1 310 549                 | 1 310 549                   |
| anspråkstagande 2013 av yttre fond                                  |                   |                | -1 004 266        | 1 004 266                  |                             |
| Avsättning år 2013 yttre fond                                       |                   |                | 748 000           | -748 000                   |                             |
| Årets resultat  |                   |                |                   |                            | -556 269                    |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>1 624 900</b>  | <b>0</b>       | <b>4 916 547</b>  | <b>2 121 788</b>           | <b>-556 269</b>             |
| <b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                   |                |                   |                            |                             |
| <b>Låneinstitut</b>   | <b>Lånenummer</b> | <b>Ränta</b>   | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>              | <b>Nästa års amortering</b> |
| Swedbank Hypotek  | 2657706954        | 3,48%          | 2017-04-25        | 3 220 000                  | 80 000                      |
| SEB Bolån   | 31399904          | 2,92%          | 2013-09-28        | 5 019 255                  | 51 180                      |
| Swedbank Hypotek  | 2657706962        | 3,38%          | 2015-03-25        | 3 007 777                  | 74 728                      |
| Swedbank Hypotek  | 2656303605        | 4,24%          | 2016-06-22        | 6 969 611                  | 78 092                      |
| Swedbank Hypotek  | 2754502892        | 3,29%          | 2016-11-24        | 798 792                    | 140 000                     |
|   |                   |                |                   | <u>19 015 435</u>          | <u>424 000</u>              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                   |                |                   |                            | <b>18 591 435</b>           |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                   |                |                   |                            | 16 895 435                  |



## HSB Brf Almvik i Malmö

| Noter   | 2013-08-31     | 2012-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                |                |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 424 000        | 424 000        |
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                |                |
| Källskatt   | 4 514          | 3 814          |
| Arbetsgivaravgifter   | 1 033          | 829            |
|   | <u>5 547</u>   | <u>4 643</u>   |
| <b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                |                |
| Upplupna räntekostnader   | 111 770        | 117 723        |
| Övriga upplupna kostnader   | 176 855        | 131 179        |
| Förutbetalda hyror och avgifter   | 546 431        | 575 734        |
|   | <u>835 056</u> | <u>824 636</u> |

Malmö 31/10 - 2013  
Agne Ohlsson  
Bengt Persson  
Leif Svensson  
Per-Olof Olofsson  
Peter MolinVår revisionsberättelse har 25/11 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Sverker Thulin  
Av föreningen vald revisor  
Lars Johansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Rickard Lundgren  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almvik i Malmö, org.nr. 746001-0767

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Almvik 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 revisionsssed 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 Almvik 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 revisionsssed 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 25 11 2013

  
Sverker Thulin

Av föreningen vald revisor

  
Rickard Lundgren

Av föreningen vald revisor

2013

  
Lars Johansson

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

## Valberedningens förslag inför Brf Almviks årsmöte den 19 februari 2014

### Följande personer ställer upp till omval:

#### Ordinarie ledamöter

|                   |      |
|-------------------|------|
| Per-Olof Olofsson | 2 år |
| Bengt Persson     | 2 år |

#### Styrelse suppleanter

|                   |      |
|-------------------|------|
| Robert Baranowski | 2 år |
| Sofia Erdelyi     | 2 år |

#### Fritidskommittén

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Agneta Lindgren, sammankallande | 1 år |
| Laima Petersson                 |      |
| Lisa Olsson                     |      |

#### Revisorer

|                  |      |
|------------------|------|
| Sverker Thulin   | 1 år |
| Rickard Lundgren | 1 år |

#### Revisors suppleanter

|              |      |
|--------------|------|
| Johan Rymark | 1 år |
|--------------|------|

# 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.









# PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras varje år. Prognosens förutsättningar beskrivs på certifieringssidorna i årsredovisningen.

**2013-2014 HÖJNING 4%**  
**2014-2015 OFÖRÄNDRAD**  
**2015-2016 HÖJNING 4%**  
**2016-2017 OFÖRÄNDRAD**  
**2017-2018 HÖJNING 4%**



**HSB – där möjligheterna bor**

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:  
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.  
Tfn 010-442 33 00. [www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo)  
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.