



ÅRSREDOVISNING

1/5 2012 – 30/4 2013

**HSB BRF
ANNEBERG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 30 oktober kl 19.00.

Lokal: Europaporten, Stadiongatan i Malmö

DAGORDNING

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



ÅRSREDOVISNING HSB BRF ANNEBERG I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2012-05-01 – 2013-04-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:
Arktekten 1-5

Fastigheternas adresser är: Arkitektgatan 1-55

Fastigheterna innehåller:
315 st lägenheter

I fastigheten finns:
7 st bostadshus
27 st trapphus

Föreningens 315 st bostäder fördelar sig enligt följande:

63 st	2 r o k
222 st	3 r o k
30 st	4 r o k

Total lägenhetsyta 26515,5kvm

Lägenheternas medelyta 84,2 kvm.

Föreningens byggnad er färdigställdes år 1967

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 204 st
P-platser som hyrs ut uppgår till 140 st. *AC*



FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 oktober, på Europaporten.
Närvarande var 152 röstberättigade medlemmar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Jörgen Wiberg
Vice ordförande	Bertil Persson
Sekreterare	Irene Lloyd
Studieorganisatör	Margareta Elving
Utsedd av HSB	Kjell-Åke Svensson
Suppleant	Peter Walter
Suppleant	Inge Harved

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bertil Persson och Margareta Elving. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Jörgen Wiberg, Bertil Persson, Irene Lloyd, Margareta Elving

REVISORER

Rolf Hjortsman, Jan Gunzelius (suppleant Birgitta Nordström-Jönsson),
samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Monika Lundberg (sammankallande), Ingrid Jönsson, Rolf Månsson

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Bertil Persson, Inge Harved. Suppleanter: Margareta Elving och Peter Walter.

VICEVÄRD

Har varit Fredrik Limås.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 401 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 15 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Nya tvättmaskiner och torktumlare
Gemensam elupphandling
Gruppanslutning bredband
GYM-lokal *K*



HSB Brf Anneberg i Malmö

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

2012-05-21 Deltagare: Styrelse samt Vicevärd

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Hissar, Garagerenovering, Målning av entréer i låghus, stamspolning.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % fr o m 2013-07-01 *lc*



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	17 029	15 242	15 221	14 974	14 486
Rörelsens kostnader	-14 902	-14 008	-11 939	-11 895	-12 110
Finansiella poster, netto	-1 613	-1 629	-1 695	-1 988	-2 740
Årets resultat	515	-396	1 587	1 091	-364
Likvida medel & fin. placeringar	10 666	9 948	7 424	5 408	5 577
Skulder till kreditinstitut	36 317	36 728	37 146	37 566	37 941
Fond för yttre underhåll	9 131	9 424	9 795	9 591	10 121
Balansomslutning	53 299	52 587	52 199	51 471	51 080
Fastighetens taxeringsvärde	161 361	161 361	161 361	161 361	147 601

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 328 896
Årets resultat	515 051
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 082 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 375 020
Summa till stämmans förfogande	3 136 967

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 136 967 ¹⁰
-------------------------	-------------------------



HSB Brf Anneberg i Malmö

		2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	17 029 451	15 241 584
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 297 292	-7 919 918
Löpande underhåll	Not 3	-949 284	-636 640
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 375 021	-1 760 827
Fastighetsskatt/avgift		-404 760	-742 759
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 187 960	-1 187 960
Avskrivningar	Not 6	-1 687 319	-1 760 020
Summa fastighetskostnader		<u>-14 901 635</u>	<u>-14 008 124</u>
Rörelseresultat		2 127 816	1 233 460
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 458	17 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 619 223</u>	<u>-1 647 308</u>
Summa finansiella poster		-1 612 765	-1 629 350
Årets resultat		515 051	-395 890

/c



HSB Brf Anneberg i Malmö

Balansräkning

2013-04-30

2012-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 7 41 351 359 42 021 178

Inventarier

Not 8 0 0

41 351 359 42 021 178

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9 700 700

Övrig Långfristig placering

Not 10 9 307 840 8 307 840

9 308 540 8 308 540

Summa anläggningstillgångar

50 659 899 50 329 718

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 984 33 626

Avräkningskonto HSB Malmö

1 352 790 1 633 558

Övriga fordringar

Not 11 156 313 125 020

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 117 779 459 775

2 633 866 2 251 978

Kassa och bank

Kassa och Bank

4 951 4 951

4 951 4 951

Summa omsättningstillgångar

2 638 817 2 256 929

Summa tillgångar

53 298 716 52 586 647^h



HSB Brf Anneberg i Malmö

Balansräkning	2013-04-30	2012-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 069 000	1 069 000
Fond för yttre underhåll	9 131 391	9 424 411
	<u>10 200 391</u>	<u>10 493 411</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 621 916	2 724 786
Årets resultat	515 051	-395 890
	<u>3 136 967</u>	<u>2 328 896</u>
Summa eget kapital	<u>13 337 358</u>	<u>12 822 307</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>35 905 030</u>	<u>36 310 409</u>
	35 905 030	36 310 409
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	411 648	417 913
Skatteskulder	1 072 062	516 167
Fond för inre underhåll	0	0
Övriga skulder	388 071	411 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	40 817	1 043
	Not 17	
	<u>2 143 729</u>	<u>2 107 768</u>
	4 056 328	3 453 931
Summa skulder	<u>39 961 358</u>	<u>39 764 340</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>53 298 716</u>	<u>52 586 647</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	40 893 200	40 893 200
varav frigjorda	221 000	221 000
Ansvarsförbindelser		
Fastigo Garantiförbindelse	1 549	878 ^K

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 42-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,5 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2047 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

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

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 stämmans beslut gällande 2012/13.

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 8 073 066 kr (föregående år 8 073 066 kr)

Övrigt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2010 använts (de nya för 2013 har inte erhållits ännu).

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

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-04-30	2012-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	123 076	133 900
Revisorsarvode	22 124	22 600
Löner och andra ersättningar	23 200	2 800
	<u>168 400</u>	<u>159 300</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	72 346	77 433
	<u>72 346</u>	<u>77 433</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	21 048	56 125
	<u>21 048</u>	<u>56 125</u>
Totalt	<u>261 794</u>	<u>292 858</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter		2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Arsavgifter bostäder	14 485 994	14 479 681
	Hysesintäkter	707 672	721 772
	Intäkter el	1 619 504	0
	Ovriga intäkter	216 281	40 131
		17 029 451	15 241 584
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	261 794	292 858
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 771 395	1 807 698
	El	1 711 381	598 108
	Uppvärmning	3 142 910	3 097 377
	Vatten	658 689	642 702
	Sophämtning	154 179	173 902
	Ovriga avgifter	617 060	592 230
	Förvaltningsarvoden	387 170	355 397
	Ovriga driftskostnader	592 714	359 646
		9 297 292	7 919 918
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	80 900	135 178
	Material i löpande underhåll	135 339	99 483
	Löpande underhåll av bostäder	6 949	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	1 078
	Löpande underhåll tvättutrustning	34 257	84 659
	Löpande underhåll av installationer	27 305	9 907
	Löpande underhåll Va/sanitet	111 229	29 568
	Löpande underhåll värme	40 979	21 727
	Löpande underhåll ventilation	10 338	3 009
	Löpande underhåll el	128 858	50 133
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	18 752	13 158
	Löpande underhåll hissar	94 750	101 664
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	21 415
	Löpande underhåll markytor	41 382	52 501
	Löpande underhåll garage och p-platser	969	0
	Försäkringskostnader	217 277	13 160
		949 284	636 640
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	22 516	86 614
	Material i periodiskt underhåll	2 555	0
	Periodiskt underhåll lokaler	11 700	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	70 223	171 872
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	1 070 459	73 750
	Periodiskt underhåll installationer	28 019	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	15 613	0
	Periodiskt underhåll ventilation	0	747 482
	Periodiskt underhåll el	139 111	655 640
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	15 150
	Periodiskt underhåll markytor	0	10 319
	Periodiskt underhåll garage och p-platser	14 825	0
		1 375 021	1 760 827
Not 5	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	1 187 960	1 187 960
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 687 319	1 760 020
		1 687 319	1 760 020



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2013-04-30	2012-04-30
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 858 328	63 664 597
Årets investeringar	1 017 500	193 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>64 875 828</u>	<u>63 858 328</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-21 837 150	-20 077 130
Årets avskrivningar	-1 687 319	-1 760 020
Utgående avskrivningar	<u>-23 524 469</u>	<u>-21 837 150</u>
Bokfört värde Byggnader	41 351 359	42 021 178
Bokfört värde Byggnader och Mark	41 351 359	42 021 178
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 361 000</u>	<u>2 361 000</u>
	<u>128 361 000</u>	<u>128 361 000</u>
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	161 361 000	161 361 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	444 925	444 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>444 925</u>	<u>444 925</u>
Ingående avskrivningar	-444 925	-444 925
Utgående avskrivningar	<u>-444 925</u>	<u>-444 925</u>
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>700</u>	<u>700</u>



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter		2013-04-30	2012-04-30			
Not 10	Ovrig långfristig placering					
	68040 andelar, anskaffn.värde 9 307 840, markn.värde 9 659 706	9 307 840	8 307 840			
Not 11	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	150 401	110 930			
	Skattekonto	5 912	4 090			
	Ovriga fordringar	0	10 000			
		156 313	125 020			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	35 618	34 751			
	Upplupna intäkter	552 966	4 413			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	529 195	420 611			
		1 117 779	459 775			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 069 000	0	9 424 411	2 724 786	-395 890
	Resultatdisponering under året					395 890
	lanspråkstagande 2012 av yttre fond			-1 375 020	1 375 020	
	Avsättning år 2012 yttre fond			1 082 000	-1 082 000	
	Årets resultat					515 051
	Belopp vid årets slut	1 069 000	0	9 131 391	2 621 916	515 051
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	831013	3,43%	2015-01-30	1 937 608	39 744
	Swedbank Hypotek	2656303837	3,39%	2017-04-25	3 259 531	36 316
	Swedbank Hypotek	2656303787	3,30%	2015-01-23	3 410 500	38 000
	Swedbank Hypotek	2656303746	3,38%	2017-04-25	3 410 500	38 000
	Swedbank Hypotek	2658045709	3,20%	2017-11-24	6 352 500	70 000
	Stadshypotek	774628	4,86%	2016-03-01	6 359 500	64 400
	Stadshypotek	404398	5,67%	2013-12-01	6 352 500	70 000
	Stadshypotek	519736	4,45%	2014-06-01	3 355 508	35 984
	Stadshypotek	838770	3,59%	2014-04-30	1 878 530	19 204
					36 316 677	411 648
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 905 030
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 258 437



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2013-04-30	2012-04-30
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	411 648	417 913
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	25 017	394
Arbetsgivaravgifter	15 540	545
Mervärdesskatt	260	104
	40 817	1 043
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	261 173	303 420
Övriga upplupna kostnader	521 889	579 210
Förutbetalda hyror och avgifter	1 360 667	1 225 138
	2 143 729	2 107 768

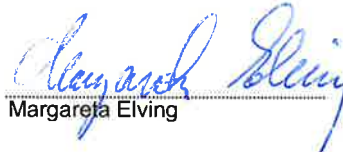
Malmö 19 / 8 - 2013


Bertil Persson


Irene Lloyd


Jörgen Wiberg


Kjell Åke Svensson


Margareta Elving

Vår revisionsberättelse har 19 / 8 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jan Gunzelius
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Rolf Hjortsman
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Anneberg i Malmö

Organisationsnummer 746000-5593

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Anneberg i Malmö för året 2012-05-01 - 2013-04-30.

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. 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 2013-04-30 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 Anneberg i Malmö för år 2012-05-01 - 2013-04-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 bostadsrättslagen, 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 28/08 2013

Jan Gunzelius
Av föreningen vald revisor

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Rolf Hjortsman
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.