



ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

HSB BRF
ARILDSGÅRDEN
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arildsgården kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 29 januari 2014 kl 19:00.

Lokal: Fritidslokalen, längst ner till höger i B uppgången.

STYRELSEN

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
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 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
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning
18. Övriga frågor

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen Arildsgården 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 fastigheten Hejaren 13 vilken innehåller 32 st lägenheter.

I fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans två trapphus med adresserna Torekovsgatan 9 A – B

Föreningen 32 st bostäder fördelar sig enligt följande:	8 st	1 r o kokskåp
	8 st	1 r o kokvrå
	8 st	2 r o k
	8 st	3 r o k

Antalet sammanslagna lägenheter är oförändrat från tidigare år, tre stycken.

Föreningens fastigheter färdigställdes år 1952.

Total lägenhetsyta 1 386 kvm.

Medellägenhetsyta 43,3 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/1 2013 i Arildsgårdens fritidslokal. vid föreningsstämman 2013 deltog 8 medlemmar, där alla var röstberättigande.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Thomas Persson
Vice ordförande	Matthias Olsson
Sekreterare	Magnus Wiktorsson
Studieorganisatör	Matthias Olsson
Ledamot	Emily Janusz Malm
Ledamot	Agne Ohlsson
Utsedd av HSB	Agne Ohlsson
Suppleant	Therese Forsberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Thomas Persson, Magnus Wiktorsson, Therese Forsberg, samt Matthias Olsson avgår p g a flytt.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Thomas Persson, Matthias Olsson, Magnus Wiktorsson samt Emily Janusz Malm.

Revisorer

Janna Stavervik samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Jonas Ringström och Sven Forsberg

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Matthias Olsson och Magnus Wiktorsson

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 35 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet, alternativt att en familjemedlem samäger som ekonomisk garanti. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en innehavare har två bostadsrätter endast har en röst.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 2 st.

Väsentliga händelser under 2013

Källsortering för matavfall

Nytt serviceavtal angående fastighetsskötsel

ordningställande av piskbalkong, samt inköp av nya trädgårdsmöbler, grillar mm

Ombyggnad och underhållsplan

Enligt åtgärdsplanen 2013 – 2015 kan år 2014 medföra reparationen av bl.a. VS (värmes/sanitet)
Ett underhåll som kan kosta mer än en miljon kronor.

Årets löpande underhåll

Normalt löpande underhåll.

Aktiviteter

3 nummer av föreningens 'nyhetsbrev' Arildsbladet har delats ut till samtliga boende. Container har via styrelsens försorg varit tillgänglig ett veckoslut. I samband med 'containerdagen' genomfördes en arbetseftermiddag för bortforslande av 'kvarglömt' skräp i gemensamma utrymmen, se över cykelkällaren samt se till att det finns mer plats för barnvagnar. Arbetet klarades på mindre än 2 timmar. Tack för ert samarbete!

Årsavgifter

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 5 %.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadeenlig besiktning utfördes 2013-10-26. Närvarande Thomas Persson, Magnus Wiktorsson, Therese Forsberg, Emily Malm och Håkan Törngård.

Det konstaterades att allmänna yttre och inre miljöer var mer välskötta än tidigare år, dock var där ett par anmärkningar som skall åtgärdas:

Kopplingsdosa på söder fasad.

Avrinningsrör luftavfuktare på vägg i torkrum sitter löst.

Lös kabel på vägg i mangelrum.

Flera medlemmar har klagomål på fastighetens grindar, speciellt på västra sidan. I första hand kommer problemet att diskuteras med vaktmästaren innan andra betydligare kostsammare alternativ diskuteras.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar enligt det uppdrag som definieras i stadgarna. Medlemmarna har under året inte i nämnvärd grad förhört sig om eller ifrågasatt styrelsens arbete. Detta tolkas som att styrelsen har medlemmarnas förtroende i de vardagliga uppgifterna. En förvaltning som präglas av att fastigheten skall behålla sitt värde, nuvarande standard men ingen direkt standardökning, samt försöka att bibehålla nuvarande månadsavgifter. Energiförbrukningen är en av föreningens största fortlöpande utgifter. Dock ej anmärkningsvärd stor enligt E-on och kostnaderna har varit lägre de senaste åren på grund av investering i ny reglercentral 2011. Uppföljning sker i samarbete med E-on. 'Gröna diskussioner'. Ekologiska aspekter skall genomsyra alla beslut som fattas av styrelsen. Föreningens spartanska 'miljöhus' fungerar inte perfekt men tillfredsställande. Medlemmarna verkar succesivt ha vant sig vid källsortering, och Malmö kommun lämnar fortlöpande information. Några planer på ett riktigt 'miljöhus' finns för närvarande inte. Primärt av kostnad- och utrymmesskäl.

Ekonomi

Arildsgården har fortsatt god ekonomi. God likviditet och låg belåningsgrad. Sparat kapital blir dock mindre och mindre. Pengar avsätts regelbundet till långsiktiga investeringar enligt underhållsplanen.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	923	911	915	918	897
Rörelsens kostnader	-1 148	-1 277	-946	-700	-754
Finansiella poster, netto	-28	-24	-33	-42	-48
Skatter	0	0	0	-2	-2
Årets resultat	-253	-390	-64	174	93
Likvida medel & fin. placeringar	397	792	1 177	1 185	955
Skulder till kreditinstitut	755	798	1 057	1 096	1 145
Fond för yttre underhåll	0	122	732	610	554
Balansomslutning	1 016	1 462	1 907	2 018	1 898
Fastighetens taxeringsvärde	10 317	8651	8651	8651	8251

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	163 863
Årets resultat	-253 559
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-109 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	231 266
Summa till stämmans förfogande	32 570

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	32 570
-------------------------	--------

Styrelsens slutord

I förvaltningen av föreningens fastighet har några större oväntade problem ej dykt upp under året.

Samarbetet i styrelsen har fungerat väl. Högt deltagande vid sammanträden och fördelning av mellanliggande arbetsuppgifter.

Ett tack till de tjänster vi fått (eller köpt) från HSB-Malmö med ett extra tack till "vår" ekonom och den av HSB utsedde representanten i vår styrelse.

Vår ekonomiska situation är mycket tillfredsställande. Vi har mycket låg lånenivå. Avsikten med årets höjning av månadsavgiften syftar främst till att minska lånebehovet i samband med framtida reparationer. Vi utgår från att samtliga medlemmar är överens om detta. Några reaktioner på höjning har inte kommit till vår kännedom.

Höjningen av månadsavgiften syftade således till reparationer och inte till löpande utgifter. Ordningen i huset har under senaste åren förbättrats men fortfarande finns några få medlemmar (sannolikt endast ett par stycken) som lämnar begagnade inventarier i gemensamma utrymmen. Det är svårt att spåra enskilda medlemmar och kostnaderna för borttransporten bekostas av oss alla. Dryga 10% av höjningen av månadsavgiften tillfaller ej "sparandet" utan får täcka kostnader för borttransport av "skräp". Bra vore om vi alla kunna påminna varandra om att skräp förvaras i egna utrymmen eller på plats som styrelsen kan anvisa i väntan på den årliga containern.

Årsstämman 2013 var ur en aspekt nedslående. Förutom styrelse deltog endast EN medlem. Det var många år sedan en årsstämma hade så få deltagare! Medinflytande i en bostadsrättsförening är förvisso en möjlighet och inget tvång för enskilda medlemmar. I dystra stunder kan vi dock tänka att medlemmar kunde spendera ett par timmar per år av ren tacksamhet till styrelsen och dess arbete. Vi använder många timmar av vår fritid för att bibehålla, ibland förbättra, vår boendestandard på en relativt låg kostnadsnivå för oss alla.

HSB BRF ARILDSGÅRDEN I MALMÖ
746000-5510

Vi tackar för det gångna verksamhetsåret och ser med förhoppning fram emot en mer välbesökt årsstämma den 29 januari 2014.

Du är mycket, mycket varmt välkommen!

Thomas Persson
Matthias Olsson
Magnus Wiktorsson
Emily Janusz Malm
Agne Ohlsson, representant från HSB-Malmö
Therese Forsberg
Håkan Törngård

**HSB Brf Arildsgården i Malmö**

Resultaträkning		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Nettoomsättning	Not 1	922 727	911 723
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-585 071	-527 684
Löpande underhåll	Not 3	-25 227	-25 789
Periodiskt underhåll	Not 4	-455 277	-629 498
Fastighetsskatt/avgift		-30 951	-43 934
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 160	-1 160
Avskrivningar	Not 6	-50 284	-49 231
Summa fastighetskostnader		<u>-1 147 970</u>	<u>-1 277 296</u>
Rörelseresultat		-225 242	-365 572
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 455	17 769
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-31 772</u>	<u>-42 191</u>
Summa finansiella poster		-28 317	-24 422
Årets resultat		-253 559	-389 994



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7	<u>608 269</u>	<u>658 553</u>
	608 269	658 553

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 8	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700

Summa anläggningstillgångar

<u>608 969</u>	<u>659 253</u>
----------------	----------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	396 664	342 538
Not 9	5 121	1 421
Not 10	<u>5 587</u>	<u>8 742</u>
	407 372	352 700

Kortfristiga placeringar

Not 11	0	450 000
--------	---	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>407 372</u>	<u>802 700</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>1 016 341</u>	<u>1 461 954</u>
------------------	------------------



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

46 800

46 800

Fond för yttre underhåll

0

122 266

46 800

169 066

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

286 129

553 858

Årets resultat

-253 559

-389 994

32 570

163 863

Summa eget kapital

79 370

332 929

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

711 013

754 009

711 013

754 009

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

43 996

43 996

Leverantörsskulder

9 718

14 742

Fond för inre underhåll

58 418

53 247

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

113 827

263 031

225 959

375 016

Summa skulder

936 972

1 129 025

Summa eget kapital och skulder

1 016 341

1 461 954

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

1 806 000

1 806 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 63-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2015 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 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 *	18 600	12 390
Revisorsarvode	1 000	1 600
Löner och andra ersättningar	1 000	2 000
* Tidigare interimsbokning för hög.	20 600	15 990
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	4 977	4 130
	4 977	4 130
Totalt	25 577	20 120

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	920 366	912 756
Ovriga intäkter	7 532	4 138
Bruttoomsättning	<u>927 898</u>	<u>916 894</u>
Avsatt till inre fond	-5 171	-5 171
	922 727	911 723
Not 2 Drift		
Personalkostnader	25 577	20 120
Fastighetsskötsel och lokalvård	92 025	75 348
El	25 450	25 943
Uppvärmning	212 524	191 563
Vatten	54 377	52 103
Sophämtning	49 092	55 500
Väghållning	0	4 912
Ovriga avgifter	25 195	24 656
Förvaltningsarvoden	52 505	51 043
Ovriga driftskostnader	48 326	26 496
	585 071	527 684
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	7 851	11 329
Material i löpande underhåll	4 664	1 714
Löpande underhåll tvättutrustning	4 539	0
Löpande underhåll ventilation	0	1 334
Löpande underhåll el	7 244	0
Löpande underhåll markytor	929	2 560
Skadegörelse	0	8 852
	25 227	25 789
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	5 755
Material i periodiskt underhåll	1 602	9 545
Periodiskt underhåll bostäder	0	5 000
Periodiskt underhåll tvättutrustning	3 886	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	17 200
Periodiskt underhåll el	4 857	69 624
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	444 932	522 374
	455 277	629 498
Not 5 Tomträtsavgäld		
Tomträtsavgäld	1 160	1 160
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	50 284	49 231
	50 284	49 231



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 800 950	2 800 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800 950	2 800 950
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 142 397	-2 093 166
Årets avskrivningar	-50 284	-49 231
Utgående avskrivningar	-2 192 681	-2 142 397
Bokfört värde Byggnader	608 269	658 553
Bokfört värde Byggnader och Mark	608 269	658 553
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	7 200 000	6 400 000
Mark - bostäder	3 117 000	2 251 000
Taxeringsvärde totalt	10 317 000	8 651 000
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	4 517	864
Skattekonto	604	-3 131
Övriga fordringar	0	3 688
	5 121	1 421
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	4 532	4 044
Upplupna intäkter	1 055	4 311
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	387
	5 587	8 742
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	450 000



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Noter		2013-08-31	2012-08-31		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 800	0	122 266	553 858	-389 994
Resultatdisponering under året				-389 994	389 994
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-231 266	231 266	
Avsättning år 2013 yttre fond			109 000	-109 000	
Årets resultat					-253 559
Belopp vid årets slut	46 800	0	0	286 129	-253 559
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	784434	4,03%	2014-03-30	396 009	39 996
Stadshypotek	895333	3,32%	2018-03-01	359 000	4 000
				755 009	43 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					711 013
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					535 029
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				43 996	43 996
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				1 407	1 513
Ovriga upplupna kostnader				36 483	192 242
Förutbetalda hyror och avgifter				75 937	69 276
				113 827	263 031

Malmö 22 / 11 - 2013

 Agne Ohlsson


 Emily Janusz Malm


 Magnus Viktorsson


 Matthias Olsson


 Thomas Persson
Vår revisionsberättelse har 22 / 11 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Janna Stavervik
 Av föreningen vald revisor


 Johanna Predal
 B&Revision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arildsgården i Malmö, org.nr. 746000-5510

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Arildsgården 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 revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Arildsgården 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 revisionsmed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö 22/11

2013


Janna Stavervik

Av föreningen vald revisor


Johanna Predal

Bbrevision 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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.