



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

HSB BRF  
ÄRÖ  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening ÄRÖ kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 9 december 2013 kl 19.00

**Lokal: Styrelserummet i källaren vid trappa C och rampnedgång.**

---

## 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 suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning
18. Övriga frågor





# ÅRSREDOVISNING HSB BRF ÄRÖ 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 Bornholm 9

Fastigheternas adresser är: Köpenhamnsvägen A, B, C och D

Fastigheterna innehåller:  
59 st lägenheter  
4 st lokaler


I fastigheten finns:  
1 st bostadshus  
4 st trapphus

Föreningens 59 st bostäder fördelar sig enligt följande:	1 st	1 rok
	4 st	1 rok
	25 st	2 rok
	10 st	3 rok
	18 st	4 rok
	1 st	5 rok

Total lägenhetsyta 3835,5 kvm  
Total lokalyta 388,5 kvm.  
Lägenheternas medelyta 65 kvm.

Föreningens byggnad färdigställdes år 1954

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 december 2012.  
Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar. 



HSB Brf ÄRÖ i Malmö

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Ulf Tholson
Vice ordförande	Adam von Gerten tom 2013-06-30
Sekreterare	Slavi Silwer Tholson
Ledamot	Gun-Britt Lloyd
Ledamot	Jens Hansson vice Ordförande 2013-07-01 – 2013-08-31
Utsedd av HSB	Susann Sörensson
Suppleant	Anders Thorsson
Suppleant	Karin Mattsson
Suppleant	Galina Vasilchenko

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gun-Britt Lloyd, Jens Hansson och suppleanterna Anders Thorsson, Karin Mattsson och Galina Vasilchenko. Under året har Adam von Gerten av sagt sig uppdraget (avflyttad). Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Ulf Tholson, Gun-Britt Lloyd, Adam von Gerten (tom 2013-06-30)

## REVISORER

Revisorer har varit Olivera Grujic och Henrik Hultén samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Eftersom valberedning inte kunde väljas på stämman har det varit styrelsen genom Galina Vasilchenko fungerat som valberedning.

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Jens Hansson

## VICEVÄRD

Styrelsen

## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 73 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 10 st.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Ombyggnad och underhållsplan

Under året har fogar på 2 gavelfasader och fasad mot Köpenhamnsvägen fogats om samtidigt som tvättning utförts. Taket kompletterats med en del takbräder som var angräpnade av röta samt att hela taket lagts om med ny papp och nya tegelpannor. *GH*



## Årets löpande underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen inte haft några större underhållsåtgärder. Dock har det förekommit en del mindre som t.ex. utbyte av en bit stuprör, viss reparation av taggsystemet, en del hissar har ibland stannat med reparation som följd, utbyte av display på tvättmaskiner i tvstuga 1.

## Aktiviteter

Inga aktiviteter har förekommit.

## Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% from 1 april 2013

## Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har förekommit

## ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Den stadgeenliga besiktningen utfördes av Ulf Tholson och Jens Hansson 2013-08-16. Vid denna tidpunkt kunde besiktningsmännen inte finna några väsentliga brister.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Under slutet av verksamhetsåret påbörjades dräneringsarbete samt isolering av grund längs Köpenhamnsvägen samt en fasad. Ny plantering kommer att utföras. Inga övriga underhållsåtgärder planeras för kommande verksamhetsår.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är god med tanke på att föreningen under de senaste 4 åren låtit utföra flera större underhållsarbeten. Långtidsbudgeten och sambandet med underhållsplanen har bildat underlag för ekonomisk framförhållning vilket inneburet att föreningen inte behövt låna i större omfattning.

### Årsavgifter

En höjning av årsavgiften är planerad med 2% från och med 1 april 2014. Förändring av årsavgiften utförs främst för att möta framtida kostnader för underhåll och löpande drift i syfte att underhålla fastighet och mark. Allt utom driftskostnader (Löpande underhåll, skötsel, städning, VA-, värme- och elkostnader) är kopplat till föreningens underhållsplan. Årsavgiften kan också komma att förändras som effekt av t.ex. politiska beslut, extraordinära avgiftsökningar som är utanför styrelsens kontroll.

### Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m 2026-12-31

GH



## EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	2 720	2 657	2 603	2 517	2 465
Rörelsens kostnader	-2 166	-2 034	-2 122	-1 983	-1 892
Finansiella poster, netto	-180	-99	-105	-93	-126
Skatter	0	0	2	-2	-1
Årets resultat	374	524	378	439	446
Likvida medel & fin. placeringar	1 950	2 254	1 568	1 419	609
Skulder till kreditinstitut	7 098	4 309	4 457	5 083	3 125
Fond för yttre underhåll	4 439	4 258	3 444	3 011	2 897
Balansomslutning	12 946	9 803	9 438	9 649	7 240
Fastighetens taxeringsvärde	52 033	44 837	44 837	44 837	43 169

### Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	163 530
Disposition enligt stämmobeslut 2012	523 510
Årets resultat	374 296
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-181 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>880 336</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	880 336
-------------------------	---------

GH





## STYRELSENS SLUTORD

Som framgått av tidigare rubriker har föreningen utfört ett större arbete under året samt att det för nästa verksamhetsår inte kommer att utföras några större renoveringar förutom redan påbörjat dränerings- och isoleringsarbeten av grunden.

Styrelsen anser att det fungerat bra i fastigheten och att föreningen är på god väg att få huskroppen att bli nästan som ny.

Tyvärr har det blivit många omflyttningar under året. Det är tråkigt men styrelsen ser också att det medfört att flera barnfamiljer flyttat in i fastigheten - vilket är positivt.

Handhavandet av sopor kommer att förändras. Det kommer under hösten att bli tvång att sortera matavfall. Föreningen kommer att gå ut med information när det blir aktuellt.

Från posten har det kommit krav på att vi ska installera fastighetsboxar för post till oss. Anledning är att de flesta av de brevinkast vi har av flera skäl inte är godkända. Styrelsen anser att det inte är föreningens ansvar att bekosta postens arbetsmiljö men tyvärr verkar det som om posten som myndighet fordrar detta. Det vill säga ett – myndighetsbeslut.

Ordningen i miljöhuset har blivit bättre. Föreningen har inte behövt köra så många extragångar till tippet som tidigare år men det optimala hade varit att inte behöva extra tippning. Det kostar c:a 1000 kr per gång.

Vidare måste respektive medlem som tvättar göra rent efter sig i tvättstuga och torkrum.

Till sist vill styrelsen tacka alla medlemmar för att ni i övrigt varit försiktiga och ordningsfulla. Det gör det lättare och roligare för styrelsen att arbeta för föreningen samtidigt som det också blir bättre för alla.

AM





## HSB Brf Ärö i Malmö

		2012-09-01	2011-09-01
<b>Resultaträkning</b>		2013-08-31	2012-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 719 767</b>	<b>2 657 247</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 516 388	-1 358 432
Löpande underhåll	Not 3	-114 034	-139 849
Periodiskt underhåll	Not 4	0	-43 750
Fastighetsskatt/avgift		-101 720	-156 303
Tomträttsavgäld	Not 5	-4 556	-4 556
Avskrivningar	Not 6	-428 897	-331 867
Summa fastighetskostnader		<u>-2 165 595</u>	<u>-2 034 757</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>554 173</b>	<b>622 490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 299	27 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-195 176</u>	<u>-126 061</u>
Summa finansiella poster		<u>-179 877</u>	<u>-98 980</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>374 296</b>	<b>523 510</b>

OK



## HSB Brf Äro i Malmö

Balansräkning	2013-08-31	2012-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 10 856 056	7 405 153
Inventarier	Not 8 0	0
Pågående byggnation	Not 9 35 206	48 891
	<u>10 891 262</u>	<u>7 454 044</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>10 891 962</u>	<u>7 454 744</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 113	2 200
Avräkningskonto HSB Malmö	1 949 648	2 253 861
Övriga fordringar	Not 11 80 069	68 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 22 790	23 921
	<u>2 053 620</u>	<u>2 348 118</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>473</u>	<u>251</u>
	473	251
Summa omsättningstillgångar	<u>2 054 093</u>	<u>2 348 369</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u><b>12 946 055</b></u>	<u><b>9 803 113</b></u>

OK



## HSB Brf Äro i Malmö

## Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

138 170

138 170

Fond för yttre underhåll

4 439 372

4 258 372

4 577 5424 396 542*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

506 040

163 530

Årets resultat

374 296

523 510

880 335687 040

Summa eget kapital

5 457 8775 083 582

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 899 9294 160 681

6 899 929

4 160 681

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

198 252

148 252

Leverantörsskulder

39 947

48 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

350 050

362 239

588 249558 850

Summa skulder

7 488 1784 719 531

Summa eget kapital och skulder

12 946 0559 803 113

## Poster inom linjen

## Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

7 285 000

5 126 000

varav frigjorda

## Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

GH

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 92-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,83 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2046 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Inkomstskatt**

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

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	57 850	57 200
Revisorsarvode	4 450	4 400
Löner och andra ersättningar	<u>12 650</u>	<u>12 600</u>
	<b>74 950</b>	<b>74 200</b>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	13 809	12 401
Övriga gemensamma kostnader	<u>0</u>	<u>1 250</u>
	<b>13 809</b>	<b>13 651</b>
<b>Totalt</b>	<b><u>88 759</u></b>	<b><u>87 851</u></b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

OK



## HSB Brf Äro i Malmö

Noter		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	2 412 016	2 364 686
	Årsavgifter lokaler	288 849	283 188
	Hysesintäkter	936	932
	Övriga intäkter	17 966	8 441
		<u>2 719 767</u>	<u>2 657 247</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	88 759	87 851
	Fastighetsskötsel och lokalvård	271 885	239 902
	El	82 408	75 415
	Uppvärmning	567 693	519 955
	Vatten	122 953	129 081
	Sophämtning	60 118	57 163
	Övriga avgifter	76 574	86 189
	Förvaltningsarvoden	98 075	95 529
	Övriga driftskostnader	147 922	67 347
		<u>1 516 388</u>	<u>1 358 432</u>
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	0	39 544
	Material i löpande underhåll	18 347	22 439
	Löpande underhåll tvättutrustning	6 892	15 927
	Löpande underhåll Va/sanitet	13 471	28 149
	Löpande underhåll värme	1 041	1 390
	Löpande underhåll el	2 992	5 854
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	21 560	1 788
	Löpande underhåll hissar	27 993	15 053
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	20 163	6 094
	Löpande underhåll markytor	0	2 525
	Skadegörelse	1 575	1 086
		<u>114 034</u>	<u>139 849</u>
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll värme	0	43 750
		<u>0</u>	<u>43 750</u>
<b>Not 5</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>		
	Tomträttsavgäld	4 556	4 556
	Föreningen betalar årligen tomträttsavgäld till Malmö Stad. Justeringsdatum för avtalet är 2026-12-31.		
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	428 897	331 867
		<u>428 897</u>	<u>331 867</u>

SK



## HSB Brf Äro i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 397 275	12 397 275
Årets investeringar	3 879 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 277 075</u>	<u>12 397 275</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 992 122	-4 660 255
Årets avskrivningar	-428 897	-331 867
Utgående avskrivningar	<u>-5 421 019</u>	<u>-4 992 122</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>10 856 056</b>	<b>7 405 153</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>10 856 056</b>	<b>7 405 153</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	29 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 250 000</u>	<u>2 762 000</u>
	<u>31 250 000</u>	<u>28 762 000</u>
Mark - bostäder	20 000 000	15 200 000
Mark - lokaler	<u>783 000</u>	<u>875 000</u>
	<u>20 783 000</u>	<u>16 075 000</u>
Taxeringsvärde totalt	52 033 000	44 837 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 019	14 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 019</u>	<u>14 019</u>
Ingående avskrivningar	-14 019	-14 019
Utgående avskrivningar	<u>-14 019</u>	<u>-14 019</u>
<b>Bokfört värde</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 891	0
Årets investeringar	3 866 115	48 891
Aktivering av tak och fasad	-3 879 800	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<u>35 206</u>	<u>48 891</u>
Föreningen håller på med dräneringsarbeten till en beräknad kostnad av 1 250 000 kr. Arbetet beräknas vara klart under hösten 2013.		
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>700</u>	<u>700</u>

AM





## HSB Brf Äro i Malmö

Noter			2013-08-31	2012-08-31	
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar			25 145	13 677	
Skattekonto			54 924	54 459	
			<b>80 069</b>	<b>68 136</b>	
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna intäkter			7 184	8 582	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			15 606	15 339	
			<b>22 790</b>	<b>23 921</b>	
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 170	0	4 258 372	163 530	523 510
Resultatdisponering under året				523 510	-523 510
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2013 yttre fond			181 000	-181 000	
Årets resultat					374 296
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>138 170</b>	<b>0</b>	<b>4 439 372</b>	<b>506 040</b>	<b>374 296</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2756310831	3,20%	2013-12-18	660 681	98 252
Swedbank Hypotek	2756650210	3,45%	2014-03-25	650 000	0
Swedbank Hypotek	2853032122	2,85%	2015-09-25	2 925 000	100 000
SEB Bolån	36423498	2,56%	2015-06-28	862 500	0
SEB Bolån	36423544	2,84%	2016-06-28	2 000 000	0
				<b>7 098 181</b>	<b>198 252</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>6 899 929</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 106 921

GH




## HSB Brf Äro i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	198 252	148 252
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	27 407	23 002
Övriga upplupna kostnader	115 457	116 193
Förutbetalda hyror och avgifter	207 186	223 044
	<u>350 050</u>	<u>362 239</u>

Malmö 4/11 - 2013



Gun-Britt Lloyd




Jens Hansson



Slavi Silver Tholson




Susann Sörensson



Ulf Tholson



Adam von Gercken

Vår revisionsberättelse har 5/11 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning


Olivera Grujic  
Av föreningen vald revisor



Tommy Martensson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Henrik Hultén  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Äro i Malmö, org.nr. 746000-4885

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Äro 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 revisionsd 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 Äro 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 revisionsd 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

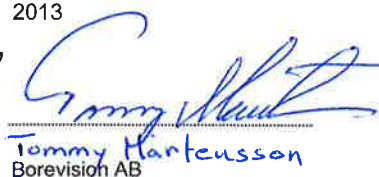
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 5/11

2013

  
Olivera Grujic

Av föreningen vald revisor

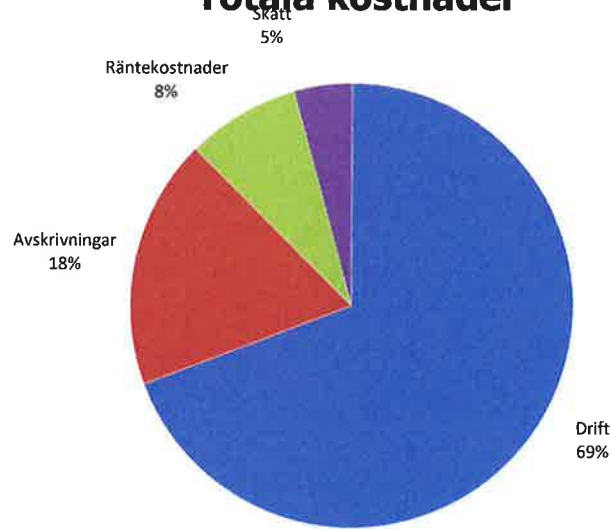
  
Tommy Marteusson

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

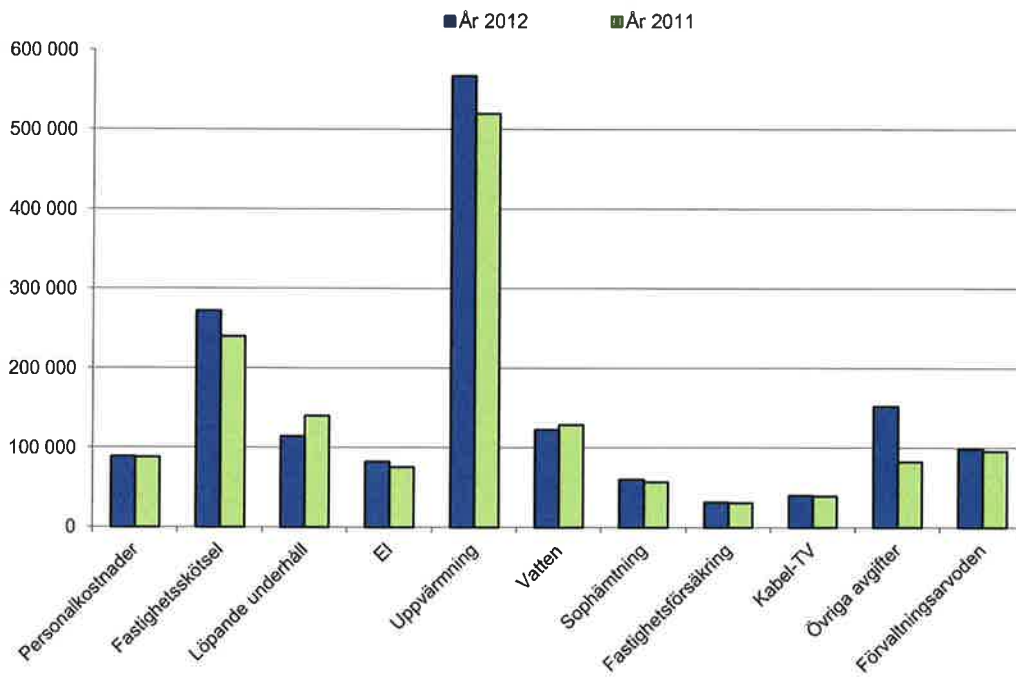
  
Henrik Hultén

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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



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

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

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