



ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB BRF
ÄRÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening ÄRÖ kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 8 dec 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 suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor



HSB Brf Äro i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Äro i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-09-01 – 2014-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Bornholm 9.

Fastigheternas adresser är: Köpenhamnsvägen 15 A-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 r o k s
4 st	1 r o k
25 st	2 r o k
10 st	3 r o k
18 st	4 r o k
1 st	5 r o k

Total lägenhetsyta 3835 kvm

Total lokalyta 388,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 65 kvm.

Föreningens byggnad färdigställdes år 1954

5



HSB Brf Äro i Malmö

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 dec 2013.
Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Ulf Tholson
Vice ordförande	Karin Mattsson
Sekreterare	Slavi Silwer Tholson
Ledamot	Gun-Britt Lloyd
Ledamot	Robinn Sander
Utsedd av HSB	Sussann Sörensson och Mia Gustafsson from 1 aug
Suppleant	Anders Thorsson
Suppleant	Galina Vasilchenko
Supplerant	Hans Rawn Holm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Tholson, Karin Mattsson, Slavi Silwer Tholson Robinn Sander och suppleanterna Galina Vasilchenko och Hans Rawn-Holm. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Ulf Tholson, Gun-Britt Lloyd, Karin Mattsson

REVISORER

Olivera Grujic och Ante Goreta 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

Karin Mattsson

VICEVÄRD

Styrelsen

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 70 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

Dräneringsarbete samt isolering av gunden längs Köpenhamnsvägen samt en fasad och ny plantering slutfördes.

Årets löpande underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen utfört några underhållsåtgärder som t.ex. reparation av värmepump, viss reparation av taggsystemet på grund av ovarsamhet, en del hissar har ibland stannat med reparation som följd. Vidare har det förekommit mindre reparationer på entredörrar och miljöhuset.

Aktiviteter

Under verksamhetsåret planerades för en fest i september vilken kommer att redovisas vid nästa verksamhetsberättelse

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% från 1 april 2014.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har förekommit.

ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Den stadgeenliga besiktningen utfördes av Ulf Tholson och Anders Thorsson 2014-08-15. Vi fann att det är fuktgenomträngning på vägg vid rampen mot styrelselokalen och vittring av puts på den väggen. Vidare fann vi läckage av regnvatten in i cykelkällare vid trappa A.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

På grund av ålder och ökat slitage prioriteras en modernisering av hissmaskineri och korgar. Vidare pågår diskussion om utveckling av miljöhuset. Kommande underhållsplan är under revidering.

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 2015. 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

Föreningen betalar årligen tomträttsavgäld till Malmö Stad. Avtalet gäller t o m 2026-12-31



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

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	2 775	2 720	2 657	2 603	2 517
Rörelsens kostnader	-2 319	-2 166	-2 034	-2 122	-1 983
Finansiella poster, netto	-186	-180	-99	-105	-93
Skatter	0	0	0	2	-2
Årets resultat	269	374	524	378	439
Likvida medel & fin. placeringar	1 492	1 950	2 254	1 568	1 419
Skulder till kreditinstitut	6 900	7 098	4 309	4 457	5 083
Fond för yttre underhåll	4 703	4 439	4 258	3 444	3 011
Balansomslutning	13 053	12 946	9 803	9 438	9 649
Fastighetens taxeringsvärde	52 033	52 033	44 837	44 837	44 837
Balanserat resultat	617	506	164	600	593

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	506 040
Disposition enligt stämmobeslut 2013	374 296
Årets resultat	269 488
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-373 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	109 590
Summa till stämmans förfogande	886 414

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	886 414
-------------------------	---------



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.

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.

Installation av fastighetsboxar för post har utförts.

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

Vidare måste respektive medlem som tvättar göra rent efter sig i tvättstuga, torkrum samt mangelrum varför vi har införskaffat städmaterial och dammsugare.

För att barnvagnar inte ska finnas i trapphusen har det ordnats ett barnvagnsrum vid trappa D i källaren.

Till vindarna och tvättstuga har vi monterat nya brandsläckare.

Vi utförde också en rensning av övergivna cyklar och ställde dem i ett förråd och anmälde detta till polisens hittegodsavdelning i enlighet med gällande lagstiftning. Tyvärr förekom inbrott och stöld av några av dessa cyklar.

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.



HSB Brf Äro i Malmö

Resultaträkning		2013-09-01	2012-09-01
		2014-08-31	2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 775 160	2 719 767
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 450 681	-1 516 388
Löpande underhåll	Not 3	-197 069	-114 034
Periodiskt underhåll	Not 4	-109 590	0
Fastighetsskatt/avgift		-102 133	-101 720
Tomträttsavgäld	Not 5	-4 556	-4 556
Avskrivningar	Not 6	-455 381	-428 897
Summa fastighetskostnader		-2 319 410	-2 165 595
Rörelseresultat		455 750	554 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 180	15 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 442	-195 176
Summa finansiella poster		-186 262	-179 877
Årets resultat		269 488	374 296



HSB Brf Äro i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	11 458 675	10 856 056
Pågående byggnation	Not 8	0	35 206
		<u>11 458 675</u>	<u>10 891 262</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 459 375</u>	<u>10 891 962</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 113
Avräkningskonto HSB Malmö		267 964	1 949 648
Övriga fordringar	Not 10	80 150	80 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 025	22 790
		<u>370 139</u>	<u>2 053 620</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		23 627	473
		<u>23 627</u>	<u>473</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 593 766</u>	<u>2 054 093</u>
Summa tillgångar		<u>13 053 141</u>	<u>12 946 055</u>



HSB Brf Äro i Malmö

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	138 170	138 170
Fond för yttre underhåll	4 702 782	4 439 372
	<u>4 840 952</u>	<u>4 577 542</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	616 925	506 040
Årets resultat	269 488	374 296
	<u>886 413</u>	<u>880 335</u>
Summa eget kapital	<u>5 727 365</u>	<u>5 457 877</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>6 701 677</u>	<u>6 899 929</u>
	6 701 677	6 899 929
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	198 252	198 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 587	39 947
	Not 16	
	<u>378 261</u>	<u>350 050</u>
	624 099	588 249
Summa skulder	<u>7 325 776</u>	<u>7 488 178</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 053 141</u>	<u>12 946 055</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	7 285 000	7 285 000
<i>varav frigjorda</i>		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**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 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 2014.

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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 800	57 850
Revisorsarvode	4 400	4 450
Löner och andra ersättningar	21 100	12 650
	<u>83 300</u>	<u>74 950</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	16 810	13 809
	<u>16 810</u>	<u>13 809</u>
Totalt	<u>100 110</u>	<u>88 759</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Brf Ärö i Malmö**

Noter		2013-09-01	2012-09-01
		2014-08-31	2013-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 460 325	2 412 016
	Årsavgifter lokaler	294 628	288 849
	Hysesintäkter	936	936
	Övriga intäkter	19 271	17 966
		<u>2 775 160</u>	<u>2 719 767</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	100 110	88 759
	Fastighetsskötsel och lokalvård	251 192	271 885
	El	79 368	82 408
	Uppvärmning	499 656	567 693
	Vatten	128 571	122 953
	Sophämtning	63 438	60 118
	Övriga avgifter	80 306	76 574
	Förvaltningsarvoden	98 106	98 075
	Övriga driftskostnader	149 934	147 922
		<u>1 450 681</u>	<u>1 516 388</u>
Not 3	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	27 875	18 347
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	48 006	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	12 030	6 892
	Löpande underhåll Va/sanitet	3 112	13 471
	Löpande underhåll värme	0	1 041
	Löpande underhåll ventilation	4 594	0
	Löpande underhåll el	20 860	2 992
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	22 673	21 560
	Löpande underhåll hissar	30 224	27 993
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	7 395	20 163
	Löpande underhåll markytor	18 512	0
	Skadegörelse	1 788	1 575
		<u>197 069</u>	<u>114 034</u>
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	40 519	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	69 071	0
		<u>109 590</u>	<u>0</u>
Not 5	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	4 556	4 556
	Föreningen betalar årligen tomträttsavgäld till Malmö Stad. Justeringsdatum för avtalet är 2026-12-31.		
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	455 381	428 897
		<u>455 381</u>	<u>428 897</u>



HSB Brf Äro i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 277 075	12 397 275
Årets investeringar	1 058 000	3 879 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 335 075</u>	<u>16 277 075</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 421 019	-4 992 122
Årets avskrivningar	-455 381	-428 897
Utgående avskrivningar	<u>-5 876 400</u>	<u>-5 421 019</u>
Bokfört värde Byggnader	11 458 675	10 856 056
Bokfört värde Byggnader och Mark	11 458 675	10 856 056
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Byggnad - lokaler	2 250 000	2 250 000
	<u>31 250 000</u>	<u>31 250 000</u>
Mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
Mark - lokaler	783 000	783 000
	<u>20 783 000</u>	<u>20 783 000</u>
Taxeringsvärde totalt	52 033 000	52 033 000
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	35 206	48 891
Årets investeringar	1 022 794	3 866 115
Aktivering av dränering	-1 058 000	0
Aktivering av tak och fasad	0	-3 879 800
Pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>35 206</u>
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>



HSB Brf Ärö i Malmö

Noter			2014-08-31	2013-08-31	
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar			38 997	25 145	
Skattekonto			41 153	54 924	
			80 150	80 069	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter			3 031	7 184	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			18 994	15 606	
			22 025	22 790	
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.			1 200 000	0	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 170	0	4 439 372	506 040	374 296
Resultatdisponering under året				374 296	-374 296
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-109 590	109 590	
Avsättning år 2014 yttre fond			373 000	-373 000	
Årets resultat					269 488
Belopp vid årets slut	138 170	0	4 702 782	616 925	269 488
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2756310831	2,38%	2014-12-10	562 429	98 252
Swedbank Hypotek	2756650210	2,47%	2016-02-25	650 000	0
Swedbank Hypotek	2853032122	2,85%	2015-09-25	2 825 000	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
				6 899 929	198 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 701 677
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 908 669



HSB Brf Äro i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	198 252	198 252
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	24 144	27 407
Övriga upplupna kostnader	127 347	115 457
Förutbetalda hyror och avgifter	226 770	207 186
	<u>378 261</u>	<u>350 050</u>

Malmö 15/11 - 2014

Ulf Tholson

Karin Mattsson

Gun-Britt Lloyd

Robinn Sander

Slavi Silver Tholson

Mia Gustafson

Vår revisionsberättelse har 21/11 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisningOlivera Grujic
Av föreningen vald revisorBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorAnte Goreta
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 för HSB Brf Äro i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 revisions sed 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 2014-08-31 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 revisions sed 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.

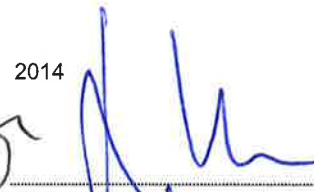
Uttalanden

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

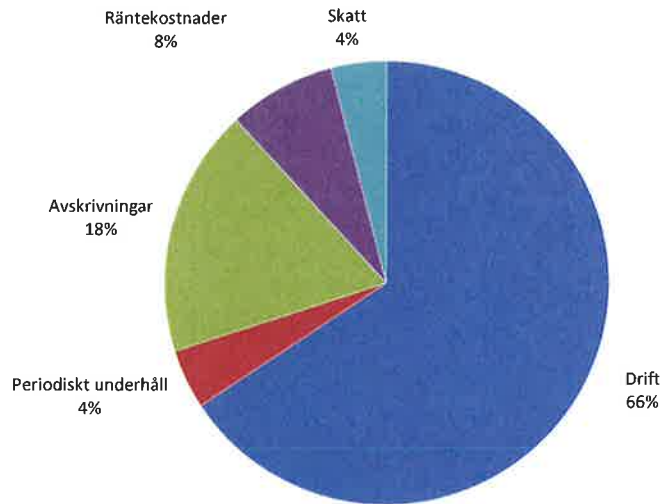
Malmö 21/11 2014


Olivera Grujic
Av föreningen vald revisor

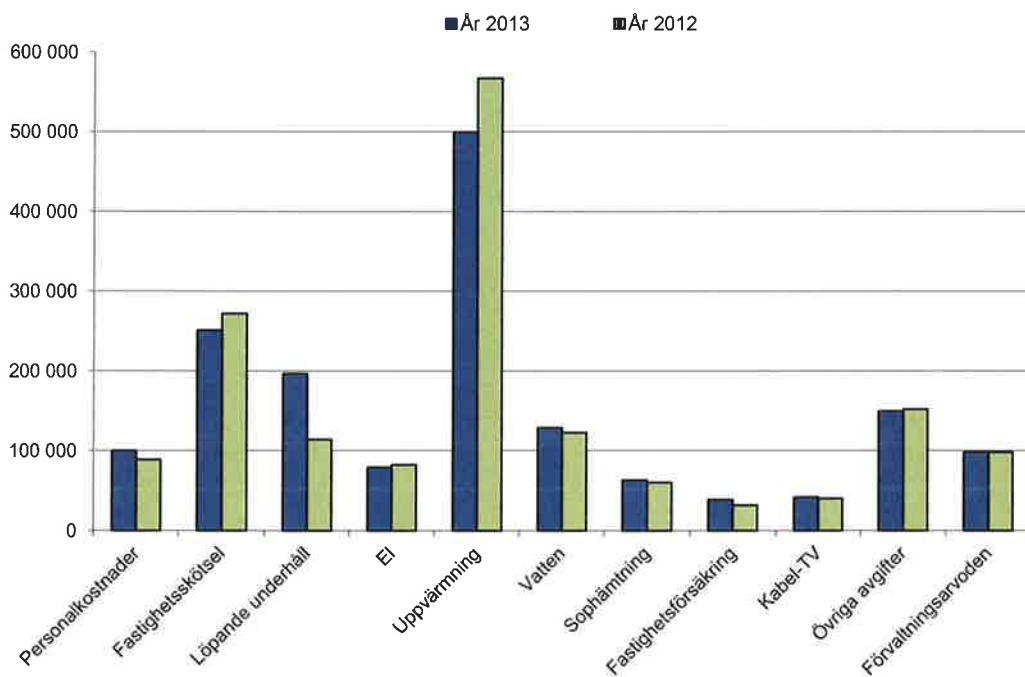

Ante Goreta
Av föreningen vald revisor


Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



**HSB Brf Äro i Malmö**

Kassaflödesanalys	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	269 488	374 296
Avskrivningar	455 381	428 897
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>724 869</u>	<u>803 193</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 797	17 380
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 850	2 304
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>762 516</u>	<u>822 876</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	1 058 000	3 879 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>1 058 000</u>	<u>3 879 800</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-198 252	2 739 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-198 252</u>	<u>2 739 248</u>
Årets kassaflöde	1 622 264	7 441 924
Likvida medel vid årets början	1 950 121	2 254 112
Likvida medel vid årets slut	1 491 591	1 950 121

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.