



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB
BRF BLEKINGSBORG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Anmälan till föreningsstämman

Plats: Europaporten, Stadion i Malmö

Tisdagen den 13 januari 2015, kl 19.00

Buffé serveras från klockan 17.30.

Avprickning i röstlängd sker mellan klockan 17.30 – 19.00

Anmälan senast den 7 januari med svarstalong nedan.

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen

.....

Lämna ifylld talong i fastighetskontorets brevkast senast den 7 januari!

Adress Per Albin Hanssons väg 56

Ja tack, jag/vi kommer på föreningsstämman.

Bostadsrätts nummer (brevlådans nummer) _____

Antal personer _____

Önskar vegetariskt _____

Övrig specialkost _____

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Blekingsborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 13 januari 2015, kl. 19.00.

På mötet kommer också första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen att fattas.

Lokal: Europaporten, stadion i Malmö

Dagordning

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

Kallelse och dagordning till föreningsstämma	1
HSB Certifiering verksamhetsplanering	
Öppnar dörren för delägarna!	4
Planerade månadsavgifter	5
Planerat underhåll och nyinvesteringar	6
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9
Certifieringsutlåtande från certifieringsrevisor	10
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	11-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Tilläggsupplysningar	20
Noter	21-24
Revisionsberättelse	25-26
Eventuella motioner	27-29
Ordlista	30-31



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

Skriftlig information om planerat underhåll

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

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

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

Certifikat

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

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

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Avgiftsförändring	3%	2%	2%	2%	2%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

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

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

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

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2014-2015	VA, värmeanläggning, belysning	1.101.000
	VA (investering)	4.000.000
2015-2016	Fasader	297.000
	Yttertak, VA (investering)	6.579.000
2016-2017	Fönster, dörrar	608.000
2017-2018	Tvätt, luftbehandling	461.000
2018-2019	Fasader, dörrar, el	649.000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2015-2016	VA (investering)	2.000.000

Uppgifter om underhållsplaneringen

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

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,05%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,05%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Hysesintäkter	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Övrig driftskostnad	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kommunal fastighetsavgift	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Fastighetsskatt.	0,0	6,12	0,0	0,0	6,12

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Avräkningskonto	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Fönster	S	Från 2014/2015 till 2016/2017
Luftbehandling	T	Från 2018/2019 till 2017/2018
Dörrar entrépartier	S	Från 2014/2015 till 2016/2017

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

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank Hypotek	3.500.000	2014-02-10		1,89%	Bunden (nytt lån)
Swedbank Hypotek	2.978.280	2014-02-25	2,70%	1,65%	Rörlig
Swedbank Hypotek	9.337.950	2014-02-25	4,07%	1,65%	Rörlig
Swedbank Hypotek	10.000.000	2014-03-28	2,76%	1,92%	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1958	279	16 191 m ²	473 m ²



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 11 november 2014

Malmö
HSB Bostadsrättsförening Blekingsborg i Malmö AB

Dan Eriksson

Eva Carmlid Göransson

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



Till styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Blekingsborg i Malmö

Certifieringsutlåtande

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

Vår granskning och analys bygger på:

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

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

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

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

Malmö den 16 december 2014

BoRevision AB

Tommy Mårtensson



ÅRSREDOVISNING

HSB BRF BLEKINGSBORG 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 Blekingsborg 6 samt Hyllie 165:46 vilka gemensamt innehåller; 279 st. lägenheter varav 278 st bostadsrätter och 7 st lokaler varav 5 st bostadsrätter.

I fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 8 st. trapphus med adresserna Blekingsborgsgatan 7,9,11,13 samt Per Albin Hanssonsväg 54 & 56.

Antal garageplatser, som hyrs ut uppgår till 75 st varav 72 st är bilplatser och 3 st MC-platser. Antal utomhus bilplatser, som hyrs ut, uppgår till 87 st.

Föreningen levererar el till bostadsrätterna och avläser elmätarna kvartalsvis från 2009-09-01, förbrukad el faktureras tillsammans med bostadsrättens årsavgift fördelad över årets tolv månader.

Föreningens 279 st lägenheter fördelar sig enligt följande:

64 st.	1 r o k
52 st.	2 r o k
140 st.	3 r o k
15 st.	4 r o k
4 st.	6 r o k
4 st.	7 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1958

Total yta bostadsrätter, lägenheter 16 170 kvm samt lokaler 451 kvm.

Total yta hyresrätter, lägenhet 21,5 kvm, hyreslokal 22 kvm och garage.

Medellägenhetsyta: 58,03 kvm.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2014, på Europaporten i Malmö.

Närvarande var 70 personer varav 57 var röstberättigade medlemmar.



STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

2013-09-01-2014-02-26

Ordförande Eva Carmlid Göransson
Vice ordförande Olle Hammarstrand
Sekreterare Dan Eriksson
Studie- och fritid Oscar Lindau
Ekonomi Lena Svensson
Utsedd av HSB Kaj Kvist

2014-02-26 – 2014-08-31

Ordförande Dan Eriksson
Vice ordförande Olle Hammarstrand
Sekreterare Eva Carmlid Göransson
Ekonomi Lena Svensson
Studie- och fritid Oscar Lindau
Utsedd av HSB Kaj Kvist (Bengt Skånhamre från 2014-11-01)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Carmlid Göransson och Lena Svensson.

Styrelsen har under året hållit 14 st sammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

STYRELSENS KUNSKAP, HSB-certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter har följande personer den kunskap som HSB-certifiering kräver: Dan Eriksson, Oscar Lindau och Eva Carmlid Göransson

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

2013-09-01 – 2014-02-26

Eva Carmlid Göransson, Olle Hammarstrand, Lena Svensson samt Dan Eriksson.

2014-02-26 – 2014-08-31

Dan Eriksson, Olle Hammarstrand, Lena Svensson samt Eva Carmlid Göransson.

REVISORER

2013-09-01 - 2014-02-26

Gun-Britt Olsson och Kamilla Sjöman samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

2014-02-26 – 2014-08-31

Gun-Britt Olsson och Kamilla Sjöman samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

2013-09-01 – 2014-02-26

Stina Svensson, sammankallande och Jerry Hofverberg.



HSB Brf Blekingsborg i Malmö

2014-02-26 – 2014-08-31

Stina Svensson, sammankallande och Marie Nilsson.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

2013-09-01 – 2014-02-26

Eva Carmlid-Göransson och Dan Eriksson som fullmäktige ledamöter samt Lena Svensson och Oscar Lindau som ersättare.

2014-02-26 – 2014-08-31

Dan Eriksson och Eva Carmlid-Göransson som fullmäktige ledamöter samt Lena Svensson och Oscar Lindau som ersättare.

AKTIVITETSKOMMITTÉ

2013-09-01 – 2014-02-26

Oscar Lindau, sammankallande, Olle Hammarstrand, Börje Reis, Bo Linné, Jan Selberg samt Marie Nilsson.

2014-02-26 – 2014-08-31

Oscar Lindau, sammankallande, Olle Hammarstrand, Börje Reis, Bo Linné, Jan Selberg samt Marie Nilsson.

VICEVÄRD

Har varit Tomas Sandermo.

PERSONAL

Fastighetsskötare Jerry Lamreus (50%) och Sten-Åke Nilsson (100%) 50% fr o m 140601 och inhyrd kontorist Kicki Nordblad-Göransson.med 8 timmar/veckan.

Under sommaren har vi haft 3 ungdomar som sommararbetare.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 334 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 22 st.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen som uppdateras årligen efter den stadgeenliga besiktningen och kontinuerligt efter dagliga kontroller av fastighetens olika system.

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna gjordes den 1 april 2014 med 3% i enlighet med certifieringsprognosen.

Avsägelse lägenheter

Föreligger inga.

ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Stadgeenlig besiktning anses genomförd genom att underhållsplanen har uppdaterats i samråd med Robert Andersson, HSB Malmö.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna planeras enligt certifieringsprognosen som redovisas på sista sidan i årsredovisningen.

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	15 663	14 772	14 231	13 978	14 012
Rörelsens kostnader	-12 385	-11 587	-12 518	-11 592	-11 174
Finansiella poster, netto	-2 837	-2 804	-2 819	-2 780	-2 528
Årets resultat	441	381	-1 106	-394	310
Likvida medel & fin. placeringar	2 913	4 814	3 365	-36	1 632
Skulder till kreditinstitut	82 533	79 428	69 748	70 107	69 722
Fond för yttre underhåll	17 541	16 838	16 399	16 770	16 564
Balansomslutning	104 273	101 268	90 908	90 378	90 603
Fastighetens taxeringsvärde	121 005	121 005	105 310	105 310	105 508
Balanserat resultat	-954	-633	911	935	830

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "fus", "M", "GUT", "R", and "OLD".



Förslag till resultat disposition

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-251 967
Årets resultat	441 481
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-716 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	13 435
Summa till stämmans förfogande	-513 051

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-513 051
-------------------------	----------

STYRELSENS SLUTORD

Så lägger vi ännu ett år till handlingarna. Efter en förhållandevis varm och snöfattig vinter, kom en sommar som verkligen lyste med sin närvaro. Vi har kunnat njuta av många soliga dagar och kvällar, och uteplatserna har varit populära och frekvent använda.

Styrelsen har under året sett två förändringar. Dels bytte ordförande och sekreterare plats efter stämman i februari, dels lämnade föreningens mångårige ordförande och sedermera HSB-ledamot Kaj Kvist det aktiva arbetet i föreningen p.g.a. hälsoproblem.

Brandskydd

Under året har alla trappor försetts med skyltar indikerande våningsplan. Detta är inte något lagkrav, men väl ett önskemål från Räddningstjänsten. Första steget med att byta ut nödbelysningen har tagits, och prov med nya armaturer har skett. Räddningstjänsten genomförde i februari brandsyn, och föreningen fick ett mycket gott betyg.

Projekt värmepumpar

Projektet med värmepumpar har pågått under året, med intrimning och en del tillägsarbeten. Målet med detta är att reducera föreningens uppvärmningskostnader och samtidigt sträva efter mer miljövänliga system. Efter en del mindre problem, fungerar systemet nu bra, och anläggningen kommer under följande verksamhetsår att lämnas över till föreningen.

Projekt Relining

Vi har under året genomfört den första etappen med relining av avloppsstammarna, avseende 56'an. Under detta arbete kunde vi konstatera att rörens kondition bitvis var av sämre skick än väntat, vilket ledde till en del problem och skador för några medlemmar. Arbetena är dock avklarade och avloppsrören i 56'an är nu väl fungerande. Under 2015 kommer projektet att gå vidare i fas två, vilket innebär motsvarande arbeten i 54'an.



Journalavtal

Vi har under året tecknat ett journalavtal, vilket säkerställer att våra medlemmar får snabb och bra service utanför kontorstid vid olika typer av problem. Allt från störningar till el och vattenproblem anmäls till jouren, vilka sedan väljer lämplig åtgärd utifrån problem.

Övernattningslägenheten

Vi har under året fattat beslut om att bygga ett övernattningsrum i en del av fritidslokalen. Detta ger medlemmar möjlighet att låta besökare mot en ringa kostnad övernatta hos föreningen. Rummet beräknas kunna tas i bruk under hösten/vintern 2014.

Gym

Det finns sedan tidigare en motion om byggande av gym, vilket styrelsen jobbar med. Studiebesök har skett hos andra föreningar för att studera olika lösningar, men på grund av arbetsbelastning, går det långsamt framåt. Styrelsen hoppas kunna jobba vidare med detta under kommande år.

Brf Eriksfält

Det samarbetsavtal som funnits mellan föreningarna, sades under året upp som en följd av de olika ståndpunkter som föreningarna har i frågan om staket och inhägnande av kvarteret. Denna fråga har även diskuterats med HSB Malmö och andra instanser, och diskussioner fortsätter med Brf Eriksfält i frågan.

Fritidskommittén

Inför Lucia 2013 anordnades ett Luciasamkväm i fritidslokalen och under sommaren arrangerades en mycket välbesökt och lyckad sommarfest. De långt mer än hundra deltagarna kunde njuta av helstekt gris och lamm, vars smaker lockades fram av föreningens vicevärd, tillika grillmästare. Till detta bjöds musikunderhållning.

TV och internet

Vi har under året förhandlat fram nya avtal för både TV och internetuppkoppling, och båda dessa avtal innebär en sänkning av kostnaderna och ett fortsatt arbete med de existerande leverantörerna.

Styrelsen konstaterar slutligen med glädje att föreningen har många engagerade medlemmar, och diskussionen grannar emellan är väl fungerande. Vi vill samtidigt passa på och tacka vår personal för allt det arbete man gör i förening.

RKT
 GME
 R M OC R



HSB Brf Blekingsborg i Malmö

Resultaträkning		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	15 662 942	14 772 387
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 598 900	-7 328 475
Löpande underhåll	Not 3	-1 098 724	-272 098
Periodiskt underhåll	Not 4	-13 435	-242 704
Fastighetsskatt/avgift		-369 593	-367 640
Avskrivningar	Not 5	-4 304 325	-3 376 206
Summa fastighetskostnader		-12 384 977	-11 587 123
Rörelseresultat		3 277 965	3 185 263
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 164	54 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 855 649	-2 858 562
Summa finansiella poster		-2 836 485	-2 803 981
Årets resultat		441 481	381 282

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PAB", "R M", and "OCT".



HSB Brf Blekingsborg i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	99 319 562	82 329 967
Inventarier	Not 7	102 121	122 546
Pågående byggnation	Not 8	<u>606 712</u>	<u>12 963 615</u>
		100 028 394	95 416 127
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 9	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>100 029 094</u>	<u>95 416 827</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 129	62 345
Avräkningskonto HSB Malmö		2 913 444	2 530 424
Övriga fordringar	Not 10	78 978	172 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>854 041</u>	<u>471 912</u>
		3 876 592	3 237 479
Kortfristiga placeringar	Not 12	330 000	930 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>36 976</u>	<u>1 683 556</u>
		36 976	1 683 556
Summa omsättningstillgångar		<u>4 243 568</u>	<u>5 851 035</u>
Summa tillgångar		<u>104 272 663</u>	<u>101 267 862</u>

per
PHI
R M ocl



HSB Brf Blekingsborg i Malmö

Balansräkning **2014-08-31** **2013-08-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital		Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		665 785	665 785
Fond för yttre underhåll		<u>17 540 710</u>	<u>16 838 145</u>
		18 206 495	17 503 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-954 531	-633 248
Årets resultat		<u>441 481</u>	<u>381 282</u>
		-513 051	-251 966
Summa eget kapital		<u>17 693 444</u>	<u>17 251 963</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>82 063 282</u>	<u>79 108 282</u>
		82 063 282	79 108 282
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	470 000	320 000
Leverantörsskulder		217 156	1 237 674
Skatteskulder		0	122 200
Fond för inre underhåll		700 078	757 173
Övriga skulder	Not 16	141 049	193 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 987 654</u>	<u>2 276 766</u>
		4 515 937	4 907 617
Summa skulder		<u>86 579 219</u>	<u>84 015 899</u>
Summa eget kapital och skulder		104 272 663	101 267 862

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		82 799 000	79 699 000
<i>varav frigjorda</i>		0	0
Ansvarsförbindelser		8 470	7 099

fes
PMS GHT
R M OLR

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 87 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2044 enligt nuvarande plan. Årets avskrivning uppgår till 2,3% av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-40 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 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 391.676 kr (föregående år 391.676 kr)

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	160 040	153 813
Revisorsarvode	31 240	27 040
Löner och andra ersättningar	89 554	81 119
	<u>280 834</u>	<u>261 973</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	742 096	768 830
Uttagsskatt	102 782	140 673
Lönebidrag	-162 862	-93 037
	<u>682 015</u>	<u>816 466</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	313 066	324 833
Övriga gemensamma kostnader	0	500
	<u>313 066</u>	<u>325 333</u>
Totalt	<u>1 275 915</u>	<u>1 403 772</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "R M" and "oc L".



HSB Brf Blekingsborg i Malmö

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	13 328 621	12 826 726
	Årsavgifter lokaler	555 992	518 276
	Hysesintäkter	404 864	405 522
	Intäkter el	726 343	682 435
	Övriga intäkter	647 122	339 428
		15 662 942	14 772 387
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	1 275 915	1 403 772
	Fastighetskötsel och lokavård	604 687	472 055
	Uppvärmning	2 576 231	3 223 836
	Vatten	533 216	520 436
	Sophämtning	341 788	336 461
	Övriga avgifter	365 072	365 020
	Förvaltningsarvoden	245 190	283 468
	Övriga driftskostnader	656 802	723 428
		6 598 900	7 328 475
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	13 408	18 303
	Material i löpande underhåll	19 910	18 934
	Löpande underhåll av bostäder	10 523	18 770
	Löpande underhåll av lokaler	0	1 859
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	60 053	15 620
	Löpande underhåll tvättutrustning	22 275	24 100
	Löpande underhåll av installationer	0	-242 733
	Löpande underhåll Va/sanitet	144 227	38 783
	Löpande underhåll el	86 250	191 744
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	21 973	15 915
	Löpande underhåll hissar	47 640	44 879
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	45 653	13 859
	Löpande underhåll markytor	0	12 002
	Löpande underhåll garage och p-platser	37 801	56 532
	Skadegörelse	6 566	43 531
	Försäkringsskador	582 444	0
		1 098 724	272 098
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Material i periodiskt underhåll	0	38 653
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	10 500	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	2 935	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	204 051
		13 435	242 704
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	4 283 900	3 343 025
	Inventarier	20 425	33 181
		4 304 325	3 376 206

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "fus", "R", "h", "ocL", and "JP".



HSB Brf Blekingsborg i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 505 055	114 505 055
Omklassificering	21 273 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 778 550	114 505 055
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-32 746 789	-29 403 764
Årets avskrivningar	-4 283 900	-3 343 025
Utgående avskrivningar	-37 030 689	-32 746 789
Bokfört värde Byggnader	98 747 862	81 758 267
Ingående anskaffningsvärde mark	571 700	571 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	571 700	571 700
Bokfört värde Mark	571 700	571 700
Bokfört värde Byggnader och Mark	99 319 562	82 329 967
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	2 495 000	2 495 000
	90 495 000	90 495 000
Mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Mark - lokaler	510 000	510 000
	30 510 000	30 510 000
Taxeringsvärde totalt	121 005 000	121 005 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	442 401	442 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 401	442 401
Ingående avskrivningar	-319 855	-286 674
Årets avskrivningar	-20 425	-33 181
Utgående avskrivningar	-340 280	-319 855
Bokfört värde	102 121	122 546
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	12 963 615	609 899
Aktivering	-21 273 495	0
Årets investeringar	8 916 592	12 353 716
Pågående nyanläggningar	606 712	12 963 615
Pågående byggnation avser tätskikt som förväntas färdigställas under 2015 och uppgå till 4.800.000 kr.		
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PMS" and "HSE".




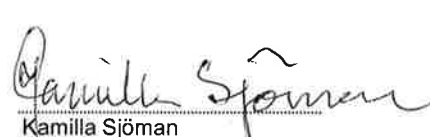
HSB Brf Blekingsborg i Malmö

Noter	2014-08-31		2013-08-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		69 968		164 798	
Övriga fordringar		9 010		8 000	
		78 978		172 798	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		102 607		58 231	
Upplupna intäkter		751 434		413 681	
		854 041		471 912	
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		0		600 000	
Egen bostadsrätt, Lgh 184		330 000		330 000	
		330 000		930 000	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	665 785	0	16 838 145	-633 248	381 282
Resultatdisponering under året				381 282	-381 282
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-13 435	13 435	
Avsättning år 2014 yttre fond			716 000	-716 000	
Årets resultat					441 481
Belopp vid årets slut	665 785	0	17 540 710	-954 531	441 481
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2754489835	1,65%	2014-11-28	2 903 280	150 000
Swedbank Hypotek	2758039586	3,32%	2017-12-20	9 847 950	0
Swedbank Hypotek	2758039875	1,65%	2014-11-13	9 217 950	120 000
Swedbank Hypotek	2759565852	3,66%	2015-02-25	10 847 950	0
Swedbank Hypotek	2850848546	4,65%	2017-10-25	10 212 950	0
Swedbank Hypotek	2850930070	4,57%	2015-11-25	5 956 565	0
Swedbank Hypotek	2851097390	4,77%	2016-01-26	1 534 537	0
Swedbank Hypotek	2852617311	3,64%	2019-04-25	9 564 150	0
Swedbank Hypotek	2853461735	1,92%	2015-02-10	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2854494735	1,89%	2015-02-10	3 500 000	0
Swedbank Hypotek	2759155308	3,83%	2014-10-24	8 947 950	200 000
				82 533 282	470 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					82 063 282
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					80 183 282



HSB Brf Blekingsborg i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	470 000	320 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	18 143	26 829
Arbetsgivaravgifter	20 125	26 302
Mervärdesskatt	102 781	140 673
	141 049	193 804
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	452 292	524 358
Övriga upplupna kostnader	1 402 295	621 633
Förutbetalda hyror och avgifter	1 133 067	1 130 775
	2 987 654	2 276 766

Malmö 10/12 - 2014
Bengt Skånhamre
Dan Eriksson
Eva Carmlid Göransson
Olle Hammarstrand
Oscar Lindau
Lena SvenssonVår revisionsberättelse har 15/12 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning
Gun-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor
Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Kamilla Sjöman
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blekingsborg i Malmö, org.nr. 746000-5916

Rapport om årsredovisningen

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

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

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

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

Uttalanden

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


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

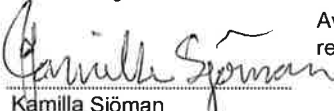
Malmö 15/12 2014


 Gun-Britt Olsson

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Kamilla Sjöman

Av föreningen vald revisor


 Johanna Fredal



HSB Brf Blekingsborg i Malmö

Kassaflödesanalys	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	441 481	381 282
Avskrivningar	4 304 325	3 376 206
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 745 806</u>	<u>3 757 488</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-256 093	192 519
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-391 680	172 098
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 098 033</u>	<u>4 122 105</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-21 273 495	0
Investeringar i pågående byggnation	12 356 903	-12 353 716
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 916 592</u>	<u>-12 353 716</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 955 000	9 680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 955 000</u>	<u>9 680 000</u>
Årets kassaflöde	-1 863 559	1 448 389
Likvida medel vid årets början	5 143 980	3 695 591
Likvida medel vid årets slut	3 280 420	5 143 980

afes
PKS
R
M
OC

För kommande verksamhetsår 2015

föreslår valberedningen i HSB:s brf Blekingsborg

1 i fråga om antal och sammansättning av förtroendevalda i

1.1 styrelsen

att sammansättningen är totalt fem ordinarie ledamöter;

1.2 revisorsgruppen

att revisorerna består av två ordinarie ledamöter;

2 i fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, ledamöter av fritidskommittén samt andra funktionärer i föreningen

2.1

baseras på inkomstbasbeloppet (ib) för 2015 (58 100 kronor)¹;

2.1.1

3,0 ib/år (174 300 kronor/år) att *fritt* fördelas mellan *styrelsens 5 ordinarie ledamöter*

2.1.2

0,7 ib/år (40 670 kronor/år) att *fritt* fördelas mellan *revisorernas 2 ledamöter*

2.1.3

0,3 ib/år (17 430 kronor/år) att *fritt* fördelas mellan *fritidskommitténs ledamöter*;

2.1.4

0,15 ib/år (8 715 kronor/år) till *föreningens IT-ansvarige*;

3 i fråga om principer för andra ekonomiska ersättningar till förtroendevalda vid exempelvis förlorad arbetsförtjänst, kostnader för bruk av privat bil samt bruk av privat telefon, som uppkommit i samband med föreningsuppdraget, att

3.1

av styrelsen bemyndigat extra arbete upp till 5:e timmen per månad utgår inga extra arvoden, såvida inte intyg för förlorad arbetsförtjänst samt kostnader för bruk av privat bil i samband med föreningsuppdraget intygas;

¹ Förordning (2014:1054), Svensk författningssamling 2014-08-28

3.2

ersättning för förlorad arbetsförtjänst erhålls efter intyg från arbetsgivare eller i enlighet med Skatteverkets för innevarande års aktuella rekommenderade verifikation för näringsidkare;

3.3

milersättning utgår i enlighet med Skatteverkets för året aktuella regler för skattefri nivå;

3.4

0,0625 ib/år (3 556,25 kronor/år) till vardera *ordinarie* ledamot i styrelsen och vardera ordinarie revisor, för telefon- och bredbandskostnader;

3.5

styrelseordförande förfogar över föreningstelefon (mobiltelefon);

4 i fråga om begränsningar om arvoden eller då ersättningar inte utgår från HSB:s brf Blekingsborg,

4.1

att arvode inte utgår för, ovan given förenings, förtroendevald när denne erhåller ersättning för samma uppdrag vid samma tidpunkt från HSB Malmö Ek:s alternativt annan HSB-förenings uppdrag samt ersättning för samma uppdrag;

4.2

att arvode inte utgår för ovan given förenings förtroendevald eller annan under intervju av ovan givna förenings valberedning;

4.3

att ersättning inte utgår till förtroendevald, i ovan given förening, för förlorade semesterdagar.

5 i fråga om styrelsens sammansättning

5.1

att **Eva Carmlid** blir omvald på 2 år;

5.2

att **Lena Svensson** blir omvald på 2 år;

6 i fråga om revisorerna

6.1

att **Gun-Britt Olsson** blir omvald på 1 år;

6.2

att **Kamilla Sjöman** blir omvald på 1 år;

7 i fråga om rösträknare och justerare vid HSB:s brf Blekingsborgs årsstämma 2015

7.1

är Marie Nilsson och Tomas Sandermo

Förslag till valberedningens sammansättning, dess antal ledamöter samt ersättning för arbete i valberedningen ansvarar styrelsen för.

Valberedningen i HSB:s brf Blekingsborg

Marie Nilsson och Stina Svensson

Malmö i december 2014

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.

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

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

2014-2015 HÖJNING 3%
2015-2016 HÖJNING 2%
2016-2017 HÖJNING 2%
2017-2018 HÖJNING 2%
2018-2019 HÖJNING 2%



HSB – där möjligheterna bor

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