



ÅRSREDOVISNING

1/5 2011 – 30/4 2012

**HSB
BRF HÖGAHOLM
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Högaholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **Måndagen den 22 oktober 2012 kl 19.00**

Lokal: Motetten Munkhättegatan 202

Föreningen bjuder på en enkel förtäring efter stämman. Anmälan lägges i brevlådan till Fastighetskontoret senast Onsdagen den 17 oktober.

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet 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 överskott eller underskott 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
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning
18. Övriga frågor

Anmälan till Brf Högaholms stämma Måndagen den 22 oktober 2012 kl 19.00
OBS! senaste anmälningsdag **Onsdagen den 17 oktober.**

Namn

Läg nr

Antal personer

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-05-01—2012-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Balladen 1-5, Kvintetten 1 och Serenaden 1-8 vilka innehåller 994 st lägenheter och 1 st lokal, 560 st p-platser och 406 st garageplatser.

I fastigheten finns 17 bostadshus med tillsammans 68 trapphus med adresserna Serenadgatan-Balladgatan.

Föreningens 994 st bostäder fördelar sig enligt följande:	14 st	1 r o k
	406 st	2 r o k
	524 st	3 r o k
	50 st	4 r o k
	994 st	

Föreningens byggnader färdigställdes år 1971.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 oktober 2011, på Motetten. Närvarande var 110 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Jan Petersson
Vice ordförande	Bengt Rosberg
Sekreterare	Tomas Engström
Studieorganisatör	Ulla-Brita Nilsson
Ledamot	Ulla-Brita Nilsson
Ledamot	Christer Nilsson
Utsedd av HSB	Bengt Rosberg
Suppleant	Jeanette Jönsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Petersson och Tomas Engström. Styrelsen har under året hållit 10 st sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Jan Petersson	Christer Nilsson
Tomas Engström	Ulla-Brita Nilsson

Revisorer

Ordinarie	Suppleanter
Lis-Mari Sasse	Karin Olsson
Michelle Galatone	

samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Ordinarie	Suppleanter
Evert Antonsson	Kjell Jönsson
Jörgen Sasse	

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Ordinarie	Suppleanter
Jan Petersson	Jeanette Jönsson
Christer Nilsson	
Ulla-Brita Nilsson	
Tomas Engström	

Anställd Personal

Vicevärd har varit Jörgen Larsson
Kontorsanställd har varit Belinda Lindbom
Föreningen har haft 6 deltidsanställda lokalvårdare
Föreningen har haft 7 anställda fastighetsskötare
Totalt 15 anställda varav 7 kvinnor och 8 män

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 1199 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 lägenhetsöverlåtelse har under året varit 61 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Etapp 2 Serenadgatan utbyte av belysningsarmaturer till lågenergibelysning med besparingsautomatik (trapphusen)
Värmekabel i stuprör (frostskydd för att förhindra isbildning)

Aktiviteter

Inom vårt område har vi fritidsaktiviteter bla i form av Bridgeklubben Högaholm, Styrketräning genom Högaholm gym samt för de äldre genom pensionärsföreningen som har möten med bla intressanta kåserier, utflykter och kursverksamhet. Ulla-Brita Nilsson är tacksam till förslag ang utökning av fritidsaktiviteter.

Arsavgifter

Årsavgiften höjdes senast den 1 januari 2012 med 5 %.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse.

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen har tillsammans med föreningens revisorer verkställt stadgeenlig besiktning den 2 augusti 2012. Dessutom gjordes kontroll av inventarielistan. Styrelsen och revisorerna kunde konstatera att byggnader och inventarier befanns i gott skick.

Förväntad framtida utveckling

Installation Postboxar
Ombyggnad belysning källare rörelsevakter
Nyanläggning gårdar hus 5 och hus 17
Fjärravlästa elmätare
Översyn av gångbanor
Ny asfaltbeläggning på garagedäck (Serenadgatan)
Ovk-besiktning
Sotning rensning och rengöring av samtliga ventilationskanaler och don
Utsortering av matavfall (enligt myndighetsbeslut)
Underhållsplan är uppdaterad 2012 enligt system Repab

Arsavgifter

Styrelsen och revisorerna har vid sitt bokslutsmöte genomgått sin flerårskalkyl och ser det nödvändigt att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2013-01-01 .

Fr o m 2009-01-01 tillämpar föreningen individuell mätning av värme och vattenförbrukning, avstämning görs i efterhand. Vid lägenhetsöverlåtelse sker avstämning mellan säljare och köpare.



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

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	47 257	46 036	44 837	41 712	40 789
Rörelsens kostnader	-43 241	-41 237	-42 862	-37 769	-36 333
Finansiella poster, netto	-5 414	-4 905	-5 228	-6 631	-6 624
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	-1 398	-106	-3 253	-2 688	-2 168
Likvida medel & fin. placeringar	13 854	8 136	3 605	3 482	642
Skulder till kreditinstitut	121 965	122 649	121 765	121 330	117 800
Fond för yttre underhåll	1 457	0	0	0	0
Balansomslutning	129 371	128 175	127 080	131 076	131 602
Fastighetens taxeringsvärde	463 619	463 619	463 619	434 640	434 640

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr

Balanserat resultat	-6 987 104
Årets resultat	-1 397 817
Summa	-8 384 921

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-8 384 921
Summa	-8 384 921

Styrelsens slutord

Styrelsens strävan är att alla medverkar till att vårda och förvalta vår förening med gott omdöme och sunt förnuft.

Inget är mer beklämmande än att finna fullständigt meningslösa och dyrbara skadegörelser på våra fastigheter samt markanläggningar.

Visa också hänsyn till dina grannar när du exempelvis spelar musik.

”Det är kanske inte alla som tycker om den”

Det är styrelsens strävan att tillsammans med er skapa en trivsamt och prydlig förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt.

För att nå dessa mål fodras alla medlemmars medverkan, både när det gäller en god grannsämja och aktsamhet om föreningens egendom.

Samt ett ökat miljömedvetande.

Styrelsen vill framföra sitt tack för det gångna verksamhetsåret till våra anställda och medlemmar, samt det förtroende som visats oss.

HSB Brf Högaholm i Malmö

Resultaträkning		2011-05-01 2012-04-30	2010-05-01 2011-04-30
Nettoomsättning	Not 1	47 257 127	46 036 019
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-27 121 937	-26 828 247
Löpande underhåll	Not 3	-3 830 654	-2 094 397
Periodiskt underhåll	Not 4	-4 276 610	-5 317 452
Fastighetskatt/avgift		-2 288 340	-1 313 062
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 395 478	-1 395 478
Avskrivningar	Not 6	-4 327 525	-4 288 959
Summa fastighetskostnader		-43 240 544	-41 237 595
Rörelseresultat		4 016 583	4 798 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		195 206	72 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 609 606	-5 039 167
Räntebidrag		0	61 440
Summa finansiella poster		-5 414 400	-4 905 031
Årets resultat		-1 397 817	-106 606

HSB Brf Högaholm i Malmö**Balansräkning** **2012-04-30** **2011-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 7	114 284 272	117 365 683
Markanläggningar	Not 8	0	40 680
Inventarier	Not 9	10 250	68 280
Pågående byggnation	Not 10	0	825 351
		<u>114 294 522</u>	<u>118 299 994</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 11	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk		3 000	3 000
		<u>3 700</u>	<u>3 700</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>114 298 222</u>	<u>118 303 694</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		125 753	15 873
Avräkningskonto HSB Malmö		8 702 019	3 136 684
Övriga fordringar	Not 12	337 920	397 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	754 863	1 320 956
		<u>9 920 555</u>	<u>4 871 308</u>

Kortfristiga placeringar	Not 14	5 100 000	5 000 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa och Bank		52 020	500
		<u>52 020</u>	<u>500</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>15 072 575</u>	<u>9 871 808</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>129 370 797</u>	<u>128 175 502</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

**HSB Brf Högaholm i Malmö****Balansräkning****2012-04-30****2011-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

4 338 000 4 338 000

Fond för yttre underhåll

1 456 549 1

5 794 549 4 338 001*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-6 987 104 -5 423 950

Årets resultat

-1 397 817 -106 606-8 384 921 -5 530 556

Summa eget kapital

-2 590 373 -1 192 556**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16 121 272 229 121 965 472121 272 229 121 965 472*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17 693 236 683 981

Leverantörsskulder

3 535 866 3 241 242

Fond för inre underhåll

1 088 430 1 160 398

Övriga skulder

Not 18 200 584 448 330

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19 5 170 824 1 868 63410 688 940 7 402 585

Summa skulder

131 961 170 129 368 058**Summa eget kapital och skulder****129 370 797 128 175 502****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

129 424 000 129 424 000

*varav frigjorda***Ansvarsförbindelser**

HSB Malmö

55 713 55 713

Fastigo

58 290 56 451

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,41% 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 sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Enligt en 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 och ianspråktagande av yttre fond enligt stämmans beslut gällande år 2011, samt enligt styrelsens beslut gällande år 2012

Fastighetsskatt

Enligt lagen skall den som är lagfaren ägare den 1 januari betala kommunal fastighetsavgift för hela året.

Enligt rekommendation från BFN bör den kommunala fastighetsavgiften inte periodiseras.

Under detta räkenskapsår kommer tidigare periodisering att tas bort vilket innebär att årets kostnad avser 1/5 2011 tom 31/12 2012.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012-04-30	2011-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	218 400	208 400
Revisorsarvode	27 300	26 050
	<u>245 700</u>	<u>234 450</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 525 319	3 568 266
Uttagsskatt	927 374	1 005 208
Övriga kostnader anställda	11 443	33 521
	<u>4 464 136</u>	<u>4 606 995</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	1 274 946	1 283 410
Övriga gemensamma kostnader	13 000	7 525
	<u>1 287 946</u>	<u>1 290 935</u>
Totalt	<u>5 997 782</u>	<u>6 132 381</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Brf Högaholm i Malmö**

Noter	2011-05-01 2012-04-30	2010-05-01 2011-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	32 569 760	31 617 355
Hysesintäkter	1 296 580	1 269 923
Intäkter vatten	1 863 501	1 863 283
Intäkter el	2 436 561	2 697 158
Intäkter värme	8 642 736	8 067 720
Ovriga intäkter	447 989	520 581
	47 257 127	46 036 019
Not 2 Drift		
Personalkostnader	5 997 782	6 132 381
Fastighetsskötsel och lokalvård (material och serviceavtal)	1 611 703	1 438 846
El	5 470 016	5 523 236
Uppvärmning	8 560 563	8 167 441
Vatten	1 948 431	1 948 083
Sophämtning	813 137	746 439
Ovriga avgifter	1 224 756	1 218 778
Förvaltningsarvoden	612 666	664 626
Ovriga driftskostnader	882 882	988 417
	27 121 937	26 828 247
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	2 590 130	1 396 410
Material i löpande underhåll	85 599	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	27 631	0
Löpande underhåll hissar	7 338	425 836
Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 051 887	0
Försäkringsskador	68 070	272 151
	3 830 654	2 094 397
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	4 122 897	5 317 452
Material i periodiskt underhåll	153 713	0
	4 276 610	5 317 452
Not 5 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	1 395 478	1 395 478
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	4 228 815	4 166 248
Markanläggningar	40 680	40 680
Inventarier	58 030	82 031
	4 327 525	4 288 959

HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter	2012-04-30	2011-04-30
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	187 907 750	187 907 750
Årets investeringar	1 147 404	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 055 154	187 907 750
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-70 542 067	-66 375 819
Årets avskrivningar	-4 228 815	-4 166 248
Utgående avskrivningar	-74 770 882	-70 542 067
Bokfört värde Byggnader	114 284 272	117 365 683
Bokfört värde Byggnader och Mark	114 284 272	117 365 683
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	369 000 000	369 000 000
Byggnad - lokaler	3 619 000	3 619 000
	372 619 000	372 619 000
Mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
Mark - lokaler	91 000 000	91 000 000
	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde totalt	463 619 000	463 619 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	203 400	203 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 400	203 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-162 720	-122 040
Årets avskrivningar	-40 680	-40 680
Utgående avskrivningar	-203 400	-162 720
Bokfört värde	0	40 680
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 511 892	1 511 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 511 892	1 511 892
Ingående avskrivningar	-1 443 612	-1 361 581
Årets avskrivningar	-58 030	-82 031
Utgående avskrivningar	-1 501 642	-1 443 612
Bokfört värde	10 250	68 280
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	825 351
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter		2012-04-30	2011-04-30		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		104 370	0		
Skattekonto		233 550	234 086		
		337 920	234 086		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		418 947	1 282 718		
Upplupna intäkter		31 126	32 247		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		304 790	5 991		
		754 863	1 320 956		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		5 100 000	5 000 000		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 338 000	0	1	-5 423 950	-106 606
Vinstdisp enl. stämmobeslut 2011			490 548	-597 154	106 606
Årets avsättning 2012			5 242 000	-5 242 000	
Årets uttag 2012			-4 276 000	4 276 000	
Årets resultat					-1 397 817
Belopp vid årets slut	4 338 000	0	1 456 549	-6 987 104	-1 397 817
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	24258866	5,10%	2018-01-28	3 928 506	80 600
Stadshypotek	761528	3,69%	2013-12-30	4 595 271	0
Stadshypotek	557441	4,34%	2016-03-01	4 125 000	0
Stadshypotek	564346	4,66%	2017-04-30	2 574 900	27 104
SEB Bolån	29153078	4,93%	2014-11-28	3 151 885	67 420
SEB Bolån	29153019	4,93%	2014-11-28	2 027 080	43 360
SEB Bolån	20087323	5,10%	2018-01-28	15 740 302	38 778
SEB Bolån	20087390	5,08%	2016-12-28	23 610 908	58 086
Swedbank Hypotek	2654926779	4,31%	2015-06-25	7 957 112	88 660
SEB Bolån	30029283	5,84%	2013-08-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2850366945	2,87%	2013-06-25	2 500 000	0
Swedbank Hypotek	2852075395	2,98%	2015-10-26	7 965 090	0
Stadshypotek	386368	5,25%	2013-07-30	3 068 056	74 376
Stadshypotek	761530	3,69%	2013-12-30	3 369 819	0
Stadshypotek	564349	4,66%	2017-04-30	2 464 680	25 944
Stadshypotek	447597	4,44%	2014-12-30	65 091	0
Stadshypotek	386370	5,25%	2013-07-30	2 600 319	63 040
Stadshypotek	447593	4,44%	2014-12-30	5 700 000	0
Stadshypotek	386365	5,25%	2013-07-30	2 452 130	59 448
Stadshypotek	447602	4,44%	2014-12-30	2 200 000	0
SEB Bolån	29153043	4,93%	2014-11-28	3 104 442	66 420
Swedbank Hypotek	2752611281	3,24%	2016-11-24	14 392 374	0
Swedbank Hypotek	2852143557	3,18%	2016-11-24	372 500	0
				121 965 465	693 236
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					121 272 229
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					118 499 285
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				693 236	683 981
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				58 030	62 247
Arbetsgivaravgifter				82 554	82 389
Depositioner				60 000	0
Övriga kortfristiga skulder				0	303 694
				200 584	448 330



HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter	2012-04-30	2011-04-30
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda Intäkter		
Upplupna räntekostnader	664 515	693 960
Övriga upplupna kostnader	1 471 917	1 174 674
Förutbetalda hyror och avgifter	3 034 392	0
	5 170 824	1 868 634

Malmö ^{26/9} - 2012

 Bengt Rosberg

 Tomas Engström

Christer Nilsson

 Ulla-Brita Nilsson

Jan Petersson

Vår revisionsberättelse har 10/10 - 2012 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lis-Mari Sasse
 Av föreningen vald revisor

Afredita Cristea
 BoRevisión AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michelle Galatone
 Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Högaholm 746001-0395

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-05-01 till 2012-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 30 april 2012 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 räkenskapsåret 2011-05-01 till 2012-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 den 3 / 10 2012



Afrodita Cristea
BoRevisorer AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Michelle Galatone
Av föreningen vald revisor



Lis-Marie Sasse
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och 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 040-35 77 00.