



# ÅRSREDOVISNING

1/5 2012 – 30/4 2013

HSB BRF  
HÖGAHOLM  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



## Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Högaholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Måndagen den 21 oktober 2013 kl 19.00

**Lokal: Motetten Munkhättegatan 202**

Föreningen bjuder på en enkel förtäring efter stämman. Anmälan lägges i brevlådan till Fastighetskontoret senast Onsdagen den 16 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 21 oktober 2013 kl 19.00  
OBS! senaste anmälningsdag Onsdagen den 16 oktober.

Namn

Läg nr

Antal personer



# Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-05-01—2013-04-30.

## 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
<b>994 st</b>	

Föreningens byggnader färdigställdes år 1971.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 oktober 2012, på Motetten. Närvarande var 102 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 Ulla-Brita Nilsson, Christer Nilsson och suppleanten Jeanette Jönsson, samt avgång av Jan Petersson. Styrelsen har under året hållit 11 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 - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 1194 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 50 st.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

Installation postboxar  
Nyanläggning gårdar hus 5 och hus 17  
Ny asfaltbeläggning på garagedäck (Serenadgatan)  
Ovk-besiktning  
Sotning rensning och rengöring av samtliga ventilationskanaler och don

### 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.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes senast den 1 januari 2013 med 3 %.

### Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse.

## Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen har tillsammans med föreningens revisorer verkställt stadgeenlig besiktning den 14 augusti 2013. Dessutom gjordes kontroll av inventarielistan. Styrelsen och revisorerna kunde konstatera att byggnader och inventarier befanns i gott skick.

### Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad belysning källare rörelsevakter  
Fjärravlästa elmätare  
Översyn av gångbanor  
Ny asfaltbeläggning på p-platser och garagenerfarter (Serenadgatan)  
Utsortering av matavfall (enligt myndighetsbeslut)  
Stolpbelysning (lågenergi)  
PCB sanering enligt gällande bestämmelser  
Underhållsplan är uppdaterad 2013 enligt system Repab

### Årsavgifter

Styrelsen och revisorerna har vid sitt bokslutsmöte genomgått sin flerårskalkyl och ser det nödvändigt att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2014-01-01 .

Fr o m 2009-01-01 tillämnar 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

#### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	48 145	47 257	46 036	44 837	41 712
Rörelsens kostnader	-43 341	-43 241	-41 237	-42 870	-37 769
Finansiella poster, netto	-5 253	-5 414	-4 905	-5 220	-6 631
Årets resultat	-449	-1 398	-106	-3 253	-2 688
Likvida medel & fin. placeringar	16 238	13 854	8 136	3 605	3 482
Skulder till kreditinstitut	121 272	121 965	122 649	121 765	121 330
Fond för yttre underhåll	507	1 457	0	0	0
Balansomslutning	129 190	129 371	128 175	127 080	131 076
Fastighetens taxeringsvärde	463 619	463 619	463 619	463 619	434 640

### Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat	-7 435 725
Årets resultat	-449 480
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-7 885 205</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-7 885 205
-------------------------	------------



### **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 prydligt 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

		2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>48 145 239</b>	<b>47 257 127</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-27 348 543	-27 121 937
Löpande underhåll	Not 3	-2 425 091	-3 830 654
Periodiskt underhåll	Not 4	-6 885 196	-4 276 610
Fastighetsskatt/avgift		-1 260 456	-2 288 340
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 578 958	-1 395 478
Avskrivningar	Not 6	-3 843 533	-4 327 525
Summa fastighetskostnader		<u>-43 341 776</u>	<u>-43 240 544</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 803 463</b>	<b>4 016 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		187 058	195 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-5 440 001</u>	<u>-5 609 606</u>
Summa finansiella poster		-5 252 943	-5 414 400
<b>Årets resultat</b>		<b>-449 480</b>	<b>-1 397 817</b>

**HSB Brf Högaholm i Malmö****Balansräkning****2013-04-30****2012-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 7	111 038 937	114 284 272
Markanläggningar	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	41 794	10 250
		<u>111 080 731</u>	<u>114 294 522</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar	Not 10	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk		3 000	3 000
		<u>3 700</u>	<u>3 700</u>

Summa anläggningstillgångar 111 084 431 114 298 222

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		140 709	125 753
Avräkningskonto HSB Malmö		9 223 649	8 702 019
Övriga fordringar	Not 11	645 570	337 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 081 478	754 863
		<u>11 091 406</u>	<u>9 920 555</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 7 000 000 5 100 000

*Kassa och bank*

Kassa och Bank		13 917	52 020
		<u>13 917</u>	<u>52 020</u>

Summa omsättningstillgångar 18 105 323 15 072 575

**Summa tillgångar** 129 189 754 129 370 797

**HSB Brf Högaholm i Malmö**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-04-30</b>	<b>2012-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 338 000	4 338 000
Fond för yttre underhåll		507 353	1 456 549
		<u>4 845 353</u>	<u>5 794 549</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 435 725	-6 987 104
Årets resultat		-449 480	-1 397 817
		<u>-7 885 205</u>	<u>-8 384 921</u>
Summa eget kapital		<u>-3 039 853</u>	<u>-2 590 372</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>120 568 760</u>	<u>121 272 229</u>
		120 568 760	121 272 229
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	703 463	693 236
Leverantörsskulder		2 447 894	3 535 866
Fond för inre underhåll		1 032 147	1 088 430
Övriga skulder	Not 17	386 211	200 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>7 091 131</u>	<u>5 170 824</u>
		11 660 846	10 688 940
Summa skulder		<u>132 229 606</u>	<u>131 961 170</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>129 189 754</b></u>	<u><b>129 370 797</b></u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		129 424 000	129 424 000
varav frigjorda			
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
HSB Malmö		0	55 713
Fastigo		56 433	58 290

**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 1.5 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2046 enligt nuvarande plan.

**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 styrelsens beslut gällande 2012.

**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 56.519.548 kr (föregående år 56.519.548 kr)

**Övrigt**

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2010 använts (de nya för 2013 har inte erhållits ännu)

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

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013-04-30</b>	<b>2012-04-30</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	226 400	218 400
Revisorsarvode	28 300	27 300
Löner och andra ersättningar	2 727	0
	<u>257 427</u>	<u>245 700</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	3 821 946	3 525 319
Uttagsskatt	975 084	927 374
Övriga kostnader anställda	12 780	11 443
	<u>4 809 810</u>	<u>4 464 136</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	1 351 199	1 274 946
Övriga gemensamma kostnader	15 950	13 000
	<u>1 367 149</u>	<u>1 287 946</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>6 434 386</u></b>	<b><u>5 997 782</u></b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter	2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30	
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	33 973 324	32 569 760
	Hysesintäkter	1 297 356	1 296 580
	Intäkter vatten	1 863 391	1 863 501
	Intäkter el	2 530 704	2 436 561
	Intäkter värme	8 067 952	8 642 736
	Ovriga intäkter	412 512	447 989
	<b>48 145 239</b>	<b>47 257 127</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	6 434 386	5 997 782
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 763 930	1 611 703
	El	5 275 930	5 470 016
	Uppvärmning	8 434 760	8 560 563
	Vatten	1 726 740	1 948 431
	Sophämtning	859 399	813 137
	Ovriga avgifter	1 251 114	1 224 756
	Förvaltningsarvoden	637 608	612 666
	Ovriga driftskostnader	964 675	882 882
	<b>27 348 543</b>	<b>27 121 937</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	2 170 974	2 590 130
	Material i löpande underhåll	92 958	85 599
	Löpande underhåll av bostäder	32 801	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	27 631
	Löpande underhåll Va/sanitet	64 808	0
	Löpande underhåll hissar	0	7 338
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	1 051 887
	Försäkringsskador	63 550	68 070
	<b>2 425 091</b>	<b>3 830 654</b>	
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll	6 885 196	4 122 897
	Material i periodiskt underhåll	0	153 713
	<b>6 885 196</b>	<b>4 276 610</b>	
<b>Not 5</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>		
	Tomträttsavgäld	1 578 958	1 395 478
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	3 822 835	4 228 815
	Markanläggningar	0	40 680
	Inventarier	20 698	58 030
	<b>3 843 533</b>	<b>4 327 525</b>	



## HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter	2013-04-30	2012-04-30
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	189 055 154	187 907 750
Årets investeringar	577 500	1 147 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 632 654	189 055 154
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-74 770 882	-70 542 067
Årets avskrivningar	-3 822 835	-4 228 815
Utgående avskrivningar	-78 593 717	-74 770 882
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>111 038 937</b>	<b>114 284 272</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>111 038 937</b>	<b>114 284 272</b>
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
Taxeringsvärde totalt	463 619 000	463 619 000
<b>Not 8 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	203 400	203 400
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 400	203 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-203 400	-162 720
Årets avskrivningar	0	-40 680
Utgående avskrivningar	-203 400	-203 400
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 511 892	1 511 892
Årets investeringar	52 242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 564 134	1 511 892
Ingående avskrivningar	-1 501 642	-1 443 612
Årets avskrivningar	-20 698	-58 030
Utgående avskrivningar	-1 522 340	-1 501 642
<b>Bokfört värde</b>	<b>41 794</b>	<b>10 250</b>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



**HSB Brf Högaholm i Malmö**

Noter		2013-04-30	2012-04-30			
<b>Not 11</b>	<b>Ovriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattefordringar	171 172	104 370			
	Skattekonto	474 398	233 550			
		<b>645 570</b>	<b>337 920</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	431 311	418 947			
	Upplupna intäkter	22 353	31 126			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	627 814	304 790			
		<b>1 081 478</b>	<b>754 863</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	<b>7 000 000</b>	<b>5 100 000</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	4 338 000	0	1 456 549	-6 987 104	-1 397 817
	Resultatdisponering under året				-1 397 817	1 397 817
	lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-6 885 196	6 885 196	
	Avsättning år 2013 yttre fond			5 936 000	-5 936 000	
	Årets resultat					-449 480
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 338 000</b>	<b>0</b>	<b>507 353</b>	<b>-7 435 725</b>	<b>-449 480</b>
<b>Not 15</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SEB Bolån	24258866	5,10%	2018-01-28	3 847 906	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	2 547 796	27 104
	SEB Bolån	29153078	4,93%	2014-11-28	3 084 465	67 420
	SEB Bolån	29153019	4,93%	2014-11-28	1 983 720	43 360
	SEB Bolån	20087323	5,10%	2018-01-28	15 701 523	42 871
	SEB Bolån	20087390	5,08%	2016-12-28	23 552 817	64 220
	Swedbank Hypotek	2654926779	4,31%	2015-06-25	7 868 452	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	2 993 680	74 376
	Stadshypotek	761530	3,69%	2013-12-30	3 369 819	0
	Stadshypotek	564349	4,66%	2017-04-30	2 438 736	25 944
	Stadshypotek	447597	4,44%	2014-12-30	65 091	0
	Stadshypotek	386370	5,25%	2013-07-30	2 537 279	63 040
	Stadshypotek	447593	4,44%	2014-12-30	5 700 000	0
	Stadshypotek	386365	5,25%	2013-07-30	2 392 682	59 448
	Stadshypotek	447602	4,44%	2014-12-30	2 200 000	0
	SEB Bolån	29153043	4,93%	2014-11-28	3 038 022	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
					121 272 223	703 463
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>120 568 760</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					117 754 908




## HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter	2013-04-30	2012-04-30
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	703 463	693 236
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	61 332	58 030
Arbetsgivaravgifter	89 325	82 554
Mervärdesskatt	235 554	0
Depositioner	0	60 000
	<b>386 211</b>	<b>200 584</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	654 883	664 515
Övriga upplupna kostnader	3 054 019	1 471 917
Förutbetalda hyror och avgifter	3 382 229	3 034 392
	<b>7 091 131</b>	<b>5 170 824</b>

Malmö 14/8 - 2013

  
Bengt Rosberg

  
Christer Nilsson

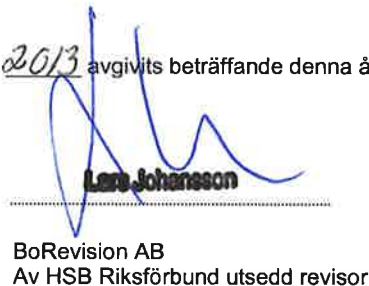
  
Jan Petersson

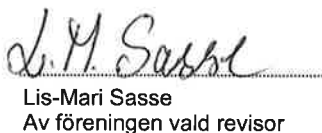
  
Tomas Engström

  
Ulla-Brita Nilsson

Vår revisionsberättelse har 13,9 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Michele Galatone  
Av föreningen vald revisor

  
Lars Johansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Lis-Mari Sasse  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB Brf Högaholm i Malmö

Organisationsnummer 746001-0395

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Högaholm i Malmö för året 2012-05-01 - 2013-04-30.

##### *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.

##### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 2013-04-30 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 Högaholm i Malmö för år 2012-05-01 - 2013-04-30.

##### *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.

##### *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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 13/9

  
Michele Galatone

Av föreningen vald revisor

  
Lis-Mari Sasse

Av föreningen vald revisor

2013

  
Lars Johansson

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

Som avsättning upptas 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.