



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/1 2010 – 31/12 2010

**HSB BRF
IDA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ida kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 26 maj 2011 klockan 19.00

Lokal: Folkets hus, Olof Palmes plats 1, Malmö

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisorers 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. Avslutning av stämman
22. Övriga frågor och information



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	5
Planerade månadsavgifter	6
Planerat underhåll och nyinvesteringar	7
Antagen kostnadsutveckling	8
Uppföljning	9
Information till delägarna	10
Certifieringsutlåtande	11

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	12-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Tilläggsupplysningar	20
Noter	21-24
Revisionsberättelse	25
Ordlista	26-27



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

	2011	2012	2013	2014	2015
Avgiftsförändring	4,0%	4,0%	0,0%	3,0%	0,0%

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
2011	Invärdig målning, trapphus, soprum, tvättutrustning, tak&fasader, mark	21 835 000
2012	Fasadkompletteringar, belysning, hissar (del av)	1 505 000
2013	Mark	121 000
2014	Värmeanläggning, tvättutrustning, utvändiga åtgärder	5 440 000
2015	Vatten & avlopp (del av), dörrar/entrépartier	8 656 000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2011-	Hissar	6 000 000
2012	Hissar	5 000 000
2013		
2014		
2015	Vatten & avlopp	39 000 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts 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.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2011	2012	2013	2014	2015
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Låneränta på nya lån med bunden ränta	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2011	2012	2013	2014	2015
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%
Fastighetsskatt	0,0%	0,0%	6,12%	0,00%	0,0%
Kommunal fastighetsavgift	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2011	2012	2013	2014	2015
Avräkningskonto	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Bunden placering 90 dagar	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Fasader&tak, invändig målning	(S)	Senarelagts fr 2010 - 2011

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

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån (Exkl rörliga lån som förlängts med samma period som tidigare)

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	7 458 750	2011-02-28	3,77%	3,77%	Bunden 3 år
Stadshypotek (avser 3 lån á 4 007 218 kr)	12 021 654	2011-02-28	3,61%	3,61%	Bunden 5 år
Stadshypotek	6 321 823	2010-09-30	5,64%	2,44%	Bunden 2 år
Stadshypotek	3 172 848	2010-09-30	5,64%	2,44%	Bunden 2 år
Stadshypotek (avser 2 lån á 4 442 675 kr)	8 885 350	2011-03-01	4,49%	3,865%	Bunden 4 år
Stadshypotek	29 882 107	2011-02-28		3,55%	Bunden 2 år

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1969	738	55 260 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 enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöten utöver föreningsstämma hölls _____

Ort och datum
Malmö i maj 2011

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö

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



**Till styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening IDA i Malmö AB**

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.

Min 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 Riksförbundskrav för **HSB Certifiering** med benämningen 2008/01C. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Malmö 2011-05-16

Ernst & Young



Lennart Ohrström

Aukt revisor

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening IDA i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Länsassistenten 1-3 och Länsrevisorn 1-3 vilka innehåller 738 st lägenheter, 2 st lokaler.

I fastigheten finns 14 bostadshus med tillsammans 43 trapphus med adresserna Sjöblads väg 1-43 och von Lingens väg 1-41.

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 388 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 305 st.

Föreningens 738 st bostäder fördelar sig enligt följande:	246 st	2 r o k
	456 st	3 r o k
	36 st	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1968

Total lägenhetsyta 55.260 kvm samt total lokalyta 1.100 kvm.

Medellägenhetsyta 74,9 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2010 på Folkets hus, sal 1, Olof Palmes plats i Malmö. Närvarande var 94 röstberättigade medlemmar 4 övriga och 2 gäster.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Nord
Vice ordförande	Jan-Erik Pettersson
Sekreterare	Lillemor Olofsson
Studieorganisatör	Rolf Schreiber
Ledamot	Rolf Schreiber
Utsedd av HSB	Nils-Lennart Gustafson
Suppleant	Teresa Wendel
Suppleant	Lars Ekdahl

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lillemor Olofsson och Jan-Erik Pettersson samt suppleanten Lars Ekdahl.
Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Styrelsens kunskap, HSB-certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter har samtliga personer den kunskap som HSB-certifiering kräver.

Firmatecknare, två i förening

Anders Nord, Jan-Erik Pettersson, Lillemor Olofsson och Rolf Schreiber.

Revisorer

Bert Rasmusson och Stefan Persson samt auktoriserad revisor Lennart Öhrström, Ernst & Young.

Revisorsuppleant har varit Monica Egerstedt.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kennet Larsson, sammankallande, Berit Larsson och Skender Ramadan.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Anders Nord, Jan-Erik Pettersson och Lillemor Olofsson och med Rolf Schreiber som ersättare.

Vicevärd

Har varit Afrim Vlashi.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 865 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 55 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Föreningens soprum byggdes om under 2010, detta p.g.a. ändrade regler för kommunens sophantering.

Arbetet med att injustera och förbättra värme och ventilationssystemet har avslutats under året. Arbetet beräknas att ge föreningen förhållandevis stora besparingar vad gäller förbrukad energi (el och värme).

Besiktning av avloppsstammar har påbörjats och arbetet för att reparera dessa har startat, befintliga stammar förses med ny inre tätning.

Årets löpande underhåll

Årets löpande underhåll har genomförts utan några större åtgärder.

Aktiviteter

Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att komma till rätta med de olägenheter som Apelgårdsskolans elever åsamkar de medlemmar som är boende i anslutning till skolan. I samarbete med Stadsdelförvaltning Rosengård har kiosken på Sjöblads väg stängts.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2010.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga besiktningen genomfördes den 25 september 2010. Närvarande var styrelsen, de förtroendevalda revisorerna och vicevärden.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Taken på föreningens fastigheter kommer att läggas om under 2011. Avloppsstammar kommer att renoveras under 2011.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Årsavgifter

Årsavgiften kommer inte att höjas under 2011.

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	36 436	34 427	33 529	32 752	32 222
Rörelsens kostnader	-28 212	-26 871	-25 964	-24 167	-51 478
Finansiella poster, netto	-3 536	-4 206	-5 401	-5 227	-5 268
Jämförelsestörande poster	-1 142	0	0	0	0
Årets resultat	3 546	3 350	2 164	3 358	-24 524
Likvida medel & fin. placeringar	10 017	3 995	17 382	12 524	9 090
Skulder till kreditinstitut	111 871	113 490	105 132	106 740	108 736
Fond för yttre underhåll	19 310	18 734	11 745	8 991	32 727
Balansomslutning	141 220	139 243	127 644	126 686	124 065
Fastighetens taxeringsvärde	337 863	309 816	309 816	309 816	210 901

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr

Balanserat resultat	-88 848
Årets resultat	3 545 766
Summa	3 456 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 191 236
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	2 719 000
Balanseras i ny räkning	1 929 154
Summa	3 456 918

Förslaget innebär:

Balanserat resultat kar med	2 018 002
Fond för yttre underhåll minskar med jämfört med föregående år.	1 527 764

Styrelsens slutord

Styrelsen arbetar för att föreningens medlemmar ska ha ett bra boende. Avgifterna ska hållas på en rimlig nivå. För att kunna uppnå detta gäller att alla medlemmar och boende i föreningen är aktsamma om våra fastigheter och vår yttre miljö. Hjälps vi inte åt kan vi aldrig lyckas med detta.

Borttransport av rivningsmaterial från kök, möbler m.m. ankommer på den enskilde bostadsrättsmedlemmen och inte på föreningen.

Än en gång vill styrelsen framhålla att det är i allas intresse att föreningens fastigheter och yttre miljö underhålls till allas trevnad. I detta arbete måste vi alla ta aktiv del. Följ föreningens stadgar och regler, hjälp till att förhindra skadegörelse och åverkan.

**HSB Brf Ida i Malmö**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	36 435 522	34 427 071
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-16 948 984	-16 560 180
Löpande underhåll	Not 3	-2 961 848	-2 648 178
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 191 236	-1 606 971
Fastighetsskatt/avgift		-991 056	-986 896
Tomträttsavgäld	Not 5	-994 680	-994 680
Avskrivningar	Not 6	-5 123 820	-4 074 090
Summa fastighetskostnader		<u>-28 211 624</u>	<u>-26 870 995</u>
Bruttoresultat		8 223 898	7 556 076
Engångsbelopp restvärdeavskrivning vid utrangering		-1 142 345	0
Rörelseresultat		7 081 553	7 556 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 213	112 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 675 413	-4 441 678
Räntebidrag		75 413	122 832
Summa finansiella poster		<u>-3 535 787</u>	<u>-4 206 031</u>
Årets resultat		3 545 766	3 350 045
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-2 719 000	-2 183 000
Disposition underhållsfond		1 191 236	1 606 971
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-1 527 764</u>	<u>-576 029</u>
Faktiskt resultat		2 018 002	2 774 016

**HSB Brf Ida i Malmö****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 130 255 890 105 262 055

Pågående byggnation

Not 8 0 29 966 620

130 255 890 135 228 675*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

130 256 590 135 229 375**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

293 396 3 200

Avräkningskonto HSB Malmö

4 992 488 3 377 715

Övriga fordringar

Not 10 129 792 117 370

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 522 859 498 199

5 938 535 3 996 484

Kortfristiga placeringar

Not 12 5 000 000 0

Kassa och bank

Kassa och Bank

24 821 16 96224 821 16 962

Summa omsättningstillgångar

10 963 356 4 013 446**Summa tillgångar****141 219 946** **139 242 821**

**HSB Brf Ida i Malmö****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

3 800 000

3 800 000

Fond för yttre underhåll

19 309 886

18 733 857

23 109 88622 533 857*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-88 848

-2 862 864

Årets resultat

3 545 766

3 350 045

3 456 918487 181

Summa eget kapital

26 566 80423 021 038**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

110 256 640111 861 270

110 256 640

111 861 270

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 614 456

1 629 280

Leverantörsskulder

916 038

1 316 756

Övriga skulder

Not 16

60 594

63 032

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 805 4131 351 445

4 396 501

4 360 513

Summa skulder

114 653 141116 221 783**Summa eget kapital och skulder****141 219 946****139 242 821****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

115 491 400

115 491 400

Ansvarsförbindelser

HSB Malmö

191 595

32 479

Fastigo garantiförbindelse

6 734

6 052

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 80 -årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,99 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 45 597 691.

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	2010-12-31	2009-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	255 234	254 500
Revisorsarvode	33 936	37 936
Löner och andra ersättningar	27 000	25 000
	<u>316 170</u>	<u>317 436</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	312 724	309 056
	<u>312 724</u>	<u>309 056</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	250 275	233 032
Övriga gemensamma kostnader	625	1 919
	<u>250 900</u>	<u>234 951</u>
Totalt	<u>879 794</u>	<u>861 443</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	34 075 929	32 464 246
Hysesintäkter	1 611 630	1 605 121
Övriga intäkter	747 963	357 704
	36 435 522	34 427 071
Not 2 Drift		
Personalkostnader	879 794	861 443
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 609 278	3 366 660
El	1 770 557	1 671 773
Uppvärmning	6 086 003	6 027 692
Vatten	1 550 627	1 568 044
Sophämtning	711 818	550 000
Övriga avgifter	972 404	1 002 342
Förvaltningsarvoden	597 820	651 825
Övriga driftskostnader	770 683	860 401
	16 948 984	16 560 180
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	8 138	13 059
Material i löpande underhåll	139 871	57 216
Löpande underhåll av bostäder	10 321	0
Löpande underhåll av lokaler	0	4 545
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	133 429	76 339
Löpande underhåll tvättutrustning	135 576	226 059
Löpande underhåll av installationer	145 291	46 828
Löpande underhåll Va/sanitet	161 470	184 419
Löpande underhåll värme	13 722	46 253
Löpande underhåll ventilation	18 173	3 948
Löpande underhåll el	102 759	195 035
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	44 682	78 433
Löpande underhåll hissar	349 763	350 874
Löpande underhåll huskropp utvändigt	72 335	66 200
Löpande underhåll markytor	0	13 840
Löpande underhåll garage och p-platser	128 806	23 762
Skadegörelse	104 726	154 872
Försäkringsskador	1 392 787	1 106 497
	2 961 848	2 648 178
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	31 700	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	140 663	119 275
Periodiskt underhåll installationer	68 161	250 313
Periodiskt underhåll va/sanitet	31 950	602 288
Periodiskt underhåll ventilation	53 504	123 199
Periodiskt underhåll el	561 183	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	110 750
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	304 075	0
Periodiskt underhåll markytor	0	141 911
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	259 235
	1 191 236	1 606 971
Not 5 Tomträtsavgäld		
Tomträtsavgäld	994 680	994 680
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	5 123 820	4 064 836
Inventarier	0	9 254
	5 123 820	4 074 090

**HSB Brf Ida i Malmö**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 738 000	145 738 000
Årets investeringar	1 293 380	0
Omklassificering	29 966 620	
Utrangering	-1 447 895	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>175 550 105</u>	<u>145 738 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-40 475 945	-36 411 109
Årets avskrivningar	-5 123 820	-4 064 836
Årets avskrivningar p g a utrangering	305 550	
Utgående avskrivningar	<u>-45 294 215</u>	<u>-40 475 945</u>
Bokfört värde Byggnader	130 255 890	105 262 055
Bokfört värde Byggnader och Mark	130 255 890	105 262 055
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	264 000 000	230 000 000
Byggnad - lokaler	<u>4 863 000</u>	<u>4 816 000</u>
	268 863 000	234 816 000
Mark - bostäder	69 000 000	75 000 000
Mark - lokaler		
	<u>69 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	337 863 000	309 816 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	29 966 620
Omklassificering	<u>-29 966 620</u>	
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700

**HSB Brf Ida i Malmö**

Noter		2010-12-31	2009-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		101 447	89 120		
Skattekonton		28 345	28 250		
		129 792	117 370		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		89 252	463 564		
Upplupna intäkter		23 885	21 154		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		409 722	13 481		
		522 859	498 199		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Handelsbanken 1,66 % bundet 2011-11-17		5 000 000	0		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 800 000	0	18 733 857	-2 862 864	3 350 045
Vinstdisp enl. stämmobeslut			576 029	2 774 016	-3 350 045
Årets resultat					3 545 766
Belopp vid årets slut	3 800 000	0	19 309 886	-88 848	3 545 766
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	551036	4,41%	2012-01-30	3 551 775	120 060
Stadshypotek	681933	2,37%	2011-03-01	1 743 750	45 000
Stadshypotek	603747	4,49%	2011-01-30	4 488 750	95 000
Stadshypotek	551035	4,41%	2012-01-30	4 540 975	153 500
Stadshypotek	681934	2,37%	2011-03-01	2 557 500	66 000
Stadshypotek	688344	3,77%	2014-09-30	7 458 750	153 000
HANDELSBANKEN	368323757	3,20%	2011-01-27	7 000 000	0
HANDELSBANKEN	304746037	3,55%	2011-01-27	10 500 000	0
HANDELSBANKEN	349859957	3,55%	2011-01-27	5 000 000	0
Stadshypotek	746576	2,44%	2012-09-30	3 188 832	31 968
Stadshypotek	715572	3,61%	2015-03-30	4 007 218	40 376
Stadshypotek	705295	2,26%	2011-02-01	4 491 600	91 200
Stadshypotek	568958	4,77%	2012-06-01	3 738 322	125 308
Stadshypotek	681935	2,37%	2011-03-01	1 550 000	40 000
Stadshypotek	715573	3,61%	2015-03-30	4 007 218	40 376
Stadshypotek	681932	2,37%	2011-03-01	1 898 750	49 000
Stadshypotek	586049	4,87%	2013-09-30	6 625 000	300 000
Stadshypotek	746578	2,44%	2012-09-30	6 321 823	63 220
Stadshypotek	685602	2,52%	2011-03-15	10 000 000	0
HANDELSBANKEN	341425737	3,69%	2011-02-28	7 500 000	0
Stadshypotek	715539	3,61%	2015-03-30	4 007 218	40 376
Stadshypotek	603748	4,49%	2011-01-30	4 488 750	95 000
Stadshypotek	705294	2,26%	2011-02-01	3 204 865	65 072
				111 871 096	1 614 456
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					110 256 640
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					103 798 816



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 614 456	1 629 280
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	29 534	27 992
Arbetsgivaravgifter	31 060	30 573
Mervärdesskatt	0	4 467
	60 594	63 032
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	283 122	316 562
Övriga upplupna kostnader	1 522 291	1 034 883
	1 805 413	1 351 445

Malmö 19/4 - 2011

Anders Nord

Jan-Erik Pettersson

Lillemor Olofsson

Rolf Sjöberg

Nils-Lennart Gustafson

Vår revisionsberättelse har 16/5 - 11 avgivits beträffande denna årsredovisningStefan Persson
Av föreningen vald revisorLennart Öhrström
Ernst & Young ABBerth Rasmusson
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ida i Malmö

Organisationsnummer 746001-0155

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Ida i Malmö för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

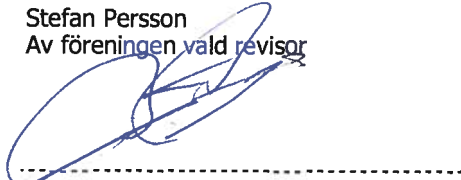
Malmö 16/5 2011



Stefan Persson
Av föreningen vald revisor



Lennart Öhrström
Ernst & Young AB


Berth Rasmusson
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 /nettoomsättning

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.

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.

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.

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

Balansomslutning

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

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.

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

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

2011 HÖJNING 4%
2012 HÖJNING 4%
2013 OFÖRÄNDRAD
2014 HÖJNING 3%
2015 OFÖRÄNDRAD



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 040-35 77 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB MedlemsCenter, Föreningsgatan 15.