



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/1 2012 – 31/12 2012

**HSB
BRF IDA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ida kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 22 maj 2013 kl 19.00

Lokal: Folkets hus, Olof Palmes plats, 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. Certifieringsrevisorns 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. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
22. Avslutning av stämman
23. Övriga frågor och information



Kallelse och dagordning till föreningsstämma	1
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 från certifieringsrevisor	11
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	13-17
Resultaträkning	19
Balansräkning	20-21
Tilläggsupplysningar	22
Noter	23-26
Revisionsberättelse	27
Ordlista	28-29

Öppnar dörren för delägarna*!



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. Certifieringsrevisorerna 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.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2013	2014	2015	2016	2017
Avgiftsförändring	0%	0%	3%	0%	3%

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
2013	Invändig målning, stamrenov-relining, soprum, tvättutrustning, fasader	14.843.000
2014	Stamrenov-relining, tvättutrustning, fasader	8.396.000
2015	Entreér, invändig målning, belysning	1.861.000
2016	Fasadkompletteringar	630.000
2017	Invändig målning, mark, hissar	18.901.000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts 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

	2013	2014	2015	2016	2017
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,0%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,0%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2013	2014	2015	2016	2017
Hysesintäkter	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övrig driftskostnad	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kommunal fastighetsavgift	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Fastighetsskatt.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Tomträttsavgäld	0%	0%	0%	0%	0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2013	2014	2015	2016	2017
Bunden placering	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Avräkningskonto	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Relining	(T)	2012-2014
Målning trapphus	(S)	Från 2013 till 2017
Fasader	(S)	Från 2012 till 2013-2014
Hissar	(S)	Från 2012-2017 till 2017

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

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	3.401.700	2012-01-30	4,41%	3,33%	Bunden
Stadshypotek	1.687.500	2012-03-01	4,13%	2,74%	Bunden
Stadshypotek	4.349.100	2012-01-30	4,41%	3,33%	Bunden
Stadshypotek	2.475.000	2012-12-03	4,13%	2,74%	Bunden
Stadshypotek	3.132.888	2012-09-30	2,44%	2,67%	Bunden
Stadshypotek	3.550.360	2012-06-01	4,77%	3,14%	Bunden
Stadshypotek	1.500.000	2012-12-03	4,13%	2,74%	Bunden
Stadshypotek	1.837.500	2012-12-03	4,13%	2,74%	Bunden
Stadshypotek	6.195.383	2012-09-30	2,44%	2,67%	Bunden
Stadshypotek	10.000.000	2012-12-17	4,22%	2,07%	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1968	738	255 260 kvm	163 kvm



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 28 november 2012

Ort och datum

Malmö den 30 april 2013

HSB Bostadsrättsförening Ida

Anders Nord

Jan-Erik Pettersson

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



**Till styrelsen för
HSBs Bostadsrättsförening IDA i Malmö**

Certifieringsutlåtande

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

Vår granskning och analys bygger på:

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

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

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

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2008/01C. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Malmö 2013-05-06
Ernst & Young



Lennart Öhrström
Aukt revisor



HSB Brf Ida i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF IDA I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2012-01-01 – 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Länsassistenten 1-3 och Länsrevisorn 1-3 vilka innehåller 738 st lägenheter och 2 st lokaler. I fastigheterna finns 14 bostadshus med tillsammans 43 trapphus.

Fastigheternas adresser är: Sjöblads väg 1 – 43 och von Lingens väg 1 – 43, Malmö

Fastigheterna innehåller:

738 st lägenheter

2 st lokaler

I fastigheten finns:

14 st bostadshus

43 st trapphus

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 388 st

P-platser som hyrs ut uppgår till 305 st.

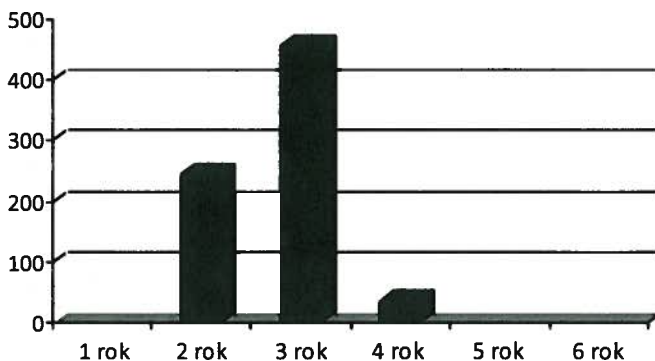
Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1968

Total lägenhetsyta 55.260 kvm

Total lokalyta 1.100 kvm.

Lägenheternas medelyta 74,9 kvm.

Föreningens 738 st bostäder fördelar sig enligt följande:





FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2012, på Folkets hus, Olof Palmes plats i Malmö. Närvarande var 50 röstberättigade medlemmar och 6 övriga.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Anders Nord
Vice ordförande	Jan-Erik Pettersson
Sekreterare	Lillemor Olofsson
Studieorganisatör	Stefan Persson
Ledamot	Stefan Persson
Utsedd av HSB	Nils-Lennart Gustafson
Suppleant	Skender Ramadani
Suppleant	Drilon Muhaxheri

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan-Erik Pettersson, Lillemor Olofsson och suppleanten Drilon Muhaxheri. Styrelsen har under året hållit 10 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 Stefan Persson.

REVISORER

Bert Rasmusson och Anne Ekberg samt revisor Lennart Öhrström från Ernst & Young utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Kennet Larsson, sammankallande, Berit Larsson och Astrit Berdunaj .

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Anders Nord, Jan-Erik Pettersson, Lillemor Olofsson och som ersättare Stefan Persson.

VICEVÄRD

Har varit Afrim Vlashi.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 870 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 46 st.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Under förra året påbörjades arbetet med att lägga om fastigheternas samtliga tak, arbetet beräknas att avslutas under året.

Arbetet med att renovera stammar och avloppsrör i fastigheterna påbörjades under 2011, arbetet beräknas att avslutas senast under 2013.

Årets löpande underhåll

Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare har påbörjats. Maskinerna kommer att bytas ut efterhand som de går i sönder. Övrigt löpande underhåll har genomförts utan några större åtgärder.

Aktiviteter

Några särskilda aktiviteter har inte förekommit.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% 1/7 2012.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har förekommit under året.

ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Lördagen den 20 oktober 2012 genomfördes den årlig stadgeenlig besiktning. Närvarande var Anders Nord, Jan-Erik Pettersson, Lillemor Olofsson, Rolf Schreiber, Stefan Persson, Skander Ramadani, Dilon Muhaxheri och revisorn Bert Rasmusson.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Utöver de pågående arbetena med att lägga om tak och stamreovering som kommer att avslutas under 2013 och under 2014 planerar föreningen ommålning av källare.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, dock krävs vissa avgiftshöjningar då kostnader för el, vatten och värme beräknas att öka. Även ränteläget för föreningens lån beräknas att framöver kommer att öka. Det är även viktigt att föreningen gör avsättningar för framtida underhåll. Dock kommer inga avgiftshöjningar att ske under 2013.

Årsavgifter

Inga årsavgiftshöjningar kommer att ske under 2013.

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	36 780	35 738	36 436	34 427	33 529
Rörelsens kostnader	-29 676	-28 417	-28 212	-26 871	-25 964
Finansiella poster, netto	-3 827	-3 750	-3 536	-4 206	-5 401
Jämförelsestärkande poster	0	0	-1 142	0	0
Årets resultat	3 277	3 571	3 546	3 350	2 164
Likvida medel & fin. placeringar	10 501	12 578	10 017	3 995	17 382
Skulder till kreditinstitut	108 282	110 141	111 871	113 490	105 132
Fond för yttre underhåll	22 034	21 135	19 310	18 734	11 745
Balansomslutning	150 171	149 718	141 302	139 243	127 644
Fastighetens taxeringsvärde	337 863	337 863	337 863	309 816	309 816

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	5 202 792
Årets resultat	3 276 909
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 599 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 700 054
Summa till stämmans förfogande	7 580 755

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 580 755
-------------------------	-----------



STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen arbetar för att föreningens medlemmar ska ha ett bra boende samt att årsavgiften ska hållas på en rimlig nivå. Föreningens fastigheter ska underhållas enligt gällande underhållsplan, detta för att undvika stora och kostsamma framtida underhåll.

Den nu pågående renoveringen av tak och stammar kommer att innebära minskade vattenskador vilket i sin tur innebär minskade kostnader och olägenhet för de boende. Styrelsen överväger att renovera låghusens tegelfasader. Vi återkommer med detta vid föreningsstämman.

Styrelsen vill än en gång framhålla att det är i allas vårt intresse att föreningens yttre och inre miljö vårdas. I detta arbete måste alla boende medverka. Var rädd om vår miljö undvik skadegörelse, nedskräpning och belamring av källargångar.



Org Nr:

HSB Brf Ida i Malmö

		2012-01-01	2011-01-01
Resultaträkning		2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	36 780 063	35 737 992
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-17 077 818	-16 106 366
Löpande underhåll	Not 3	-2 574 435	-2 269 513
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 700 055	-2 221 223
Fastighetskatt/avgift		-1 056 000	-1 009 506
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 768 320	-1 260 836
Avskrivningar	Not 6	-5 499 470	-5 549 470
Summa fastighetskostnader		<u>-29 676 097</u>	<u>-28 416 914</u>
Rörelseresultat		7 103 966	7 321 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 796	143 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 905 853</u>	<u>-3 892 845</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 827 057</u>	<u>-3 749 663</u>
Årets resultat		3 276 909	3 571 415



Org Nr:

HSB Brf Ida i Malmö**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 119 206 950 124 706 420

Inventarier

Not 8 0 0

Pågående byggnation

Not 9 18 332 198 10 914 456

137 539 148 135 620 876*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 10 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

137 539 848 135 621 576**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

101 036 48 102

Avräkningskonto HSB Malmö

5 463 004 12 569 466

Övriga fordringar

Not 11 23 235 22 991

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 2 006 778 1 447 488

7 594 053 14 088 047*Kassa och bank*

Kassa och Bank

5 037 530 8 5855 037 530 8 585

Summa omsättningstillgångar

12 631 583 14 096 632**Summa tillgångar**150 171 430 149 718 208



Org Nr:

HSB Brf Ida i Malmö

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 800 000	3 800 000
Fond för yttre underhåll		<u>22 034 373</u>	<u>21 135 427</u>
		25 834 373	24 935 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 303 846	1 631 377
Årets resultat		<u>3 276 909</u>	<u>3 571 415</u>
		7 580 755	5 202 792
Summa eget kapital		<u>33 415 129</u>	<u>30 138 219</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>106 441 128</u>	<u>108 177 719</u>
		106 441 128	108 177 719
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 841 372	1 963 324
Leverantörsskulder		865 341	2 201 703
Skatteskulder		101 077	60 950
Övriga skulder	Not 16	54 737	58 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>7 452 646</u>	<u>7 117 555</u>
		10 315 173	11 402 270
Summa skulder		<u>116 756 301</u>	<u>119 579 989</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>150 171 430</u>	<u>149 718 208</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		115 491 400	115 491 400
varav frigjorda			
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,01 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2049 enligt nuvarande plan.

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 baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 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 45 597 691 kr (föregående år 45 597 691 kr)

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	2012-12-31	2011-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	273 000	260 500
Revisorsarvode	27 068	26 452
Löner och andra ersättningar	19 250	25 000
	<u>319 318</u>	<u>311 952</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	321 810	309 322
	<u>321 810</u>	<u>309 322</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	184 835	206 492
Övriga gemensamma kostnader	0	73
	<u>184 835</u>	<u>206 565</u>
Totalt	<u>825 963</u>	<u>827 839</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Org Nr:

HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	34 587 627	34 059 582
Hyresintäkter	1 617 020	1 600 445
Övriga intäkter	575 416	77 965
	36 780 063	35 737 992
Not 2 Drift		
Personalkostnader	825 963	827 839
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 660 034	3 385 381
El	1 776 234	1 690 498
Uppvärmning	5 427 297	5 374 597
Vatten	1 949 502	1 631 123
Sophämtning	958 430	814 163
Övriga avgifter	1 042 995	1 059 001
Förvaltningsarvoden	603 632	576 514
Övriga driftskostnader	833 731	747 250
	17 077 818	16 106 366
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	12 130	0
Material i löpande underhåll	149 633	100 233
Löpande underhåll av bostäder	618	0
Löpande underhåll av lokaler	12 600	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	229 502	128 679
Löpande underhåll tvättutrustning	60 787	60 335
Löpande underhåll av installationer	36 911	68 925
Löpande underhåll Va/sanitet	403 215	340 291
Löpande underhåll värme	12 718	20 406
Löpande underhåll ventilation	17 311	29 462
Löpande underhåll el	137 779	55 358
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	201 007	113 034
Löpande underhåll hissar	43 774	393 945
Löpande underhåll huskropp utvändigt	26 229	125 912
Löpande underhåll markytor	13 288	94 442
Löpande underhåll garage och p-platser	64 051	59 097
Skadegörelse	158 751	99 523
Försäkringskostnader	994 131	579 871
	2 574 435	2 269 513
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	289 916	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	654 000	490 656
Periodiskt underhåll tvättutrustning	531 652	966 327
Periodiskt underhåll installationer	0	268 919
Periodiskt underhåll va/sanitet	30 063	0
Periodiskt underhåll ventilation	25 843	245 848
Periodiskt underhåll el	19 456	59 500
Periodiskt underhåll markytor	42 500	33 125
Periodiskt underhåll garage och p-plats	106 625	156 848
	1 700 055	2 221 223
Not 5 Tomträtsavgäld		
Tomträtsavgäld	1 768 320	1 260 836
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	5 499 470	5 549 470
	5 499 470	5 549 470



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 550 105	175 550 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 550 105	175 550 105
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-50 843 685	-45 294 215
Årets avskrivningar	-5 499 470	-5 549 470
Utgående avskrivningar	-56 343 155	-50 843 685
Bokfört värde Byggnader	119 206 950	124 706 420
Bokfört värde Byggnader och Mark	119 206 950	124 706 420
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	264 000 000	264 000 000
Byggnad - lokaler	4 863 000	4 863 000
	<u>268 863 000</u>	<u>268 863 000</u>
Mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Mark - lokaler		
	<u>69 000 000</u>	<u>69 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	337 863 000	337 863 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	86 522	86 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 522	86 522
Ingående avskrivningar	-86 522	-86 522
Utgående avskrivningar	-86 522	-86 522
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	10 914 456	0
Aktivering	0	0
Årets investeringar	7 417 742	10 914 456
Pågående byggnation	18 332 198	10 914 456
Byte av tak, klart 2013. Bokfört 6.005.126.		
Införing av stammar, klart 2013. Bokfört 12.327.069.		
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>



Org Nr:

HSB Brf Ida i Malmö

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 11	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	23 235	22 991			
		23 235	22 991			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 450 097	1 439 279			
	Upplupna intäkter	121	0			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	556 560	8 209			
		2 006 778	1 447 488			
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	21 135 427	1 631 377	3 571 415
	Resultatdisponering under året				3 571 415	-3 571 415
	lanspråkstagande 2012 av yttre fond			-1 700 054	1 700 054	
	Avsättning år 2012 yttre fond			2 599 000	-2 599 000	
	Årets resultat					3 276 909
	Belopp vid årets slut	3 800 000	0	22 034 373	4 303 846	3 276 909
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	778130	3,81%	2014-01-30	4 308 725	89 300
	Stadshypotek	776453	2,92%	2013-02-02	3 074 721	65 072
	Stadshypotek	776583	3,61%	2015-03-30	3 936 560	40 376
	Stadshypotek	829324	3,33%	2014-01-30	3 325 161	102 052
	Stadshypotek	867874	2,74%	2013-03-04	1 654 594	41 624
	Stadshypotek	776454	3,81%	2014-01-30	4 308 725	89 300
	Stadshypotek	829328	3,33%	2015-01-30	4 251 246	130 472
	Stadshypotek	867875	2,74%	2013-03-04	2 426 737	61 052
	Stadshypotek	776570	3,77%	2014-09-30	7 191 000	153 000
	Stadshypotek	870423	2,67%	2014-09-30	3 125 056	31 328
	Stadshypotek	776582	2,92%	2013-02-02	4 309 200	91 200
	Stadshypotek	776460	3,61%	2015-03-30	3 936 560	40 376
	Stadshypotek	849673	3,14%	2015-06-01	3 497 104	106 512
	Stadshypotek	867876	2,74%	2013-03-04	1 470 750	37 000
	Stadshypotek	776581	3,61%	2015-03-30	3 936 560	40 376
	Stadshypotek	867873	2,74%	2013-03-04	1 801 669	45 324
	Stadshypotek	870422	2,67%	2014-09-30	6 195 383	77 440
	Stadshypotek	776415	4,87%	2013-09-30	6 100 000	300 000
	Stadshypotek	870429	2,07%	2013-03-17	10 000 000	0
	Stadshypotek	776495	3,55%	2013-03-01	29 432 749	299 568
					108 282 500	1 841 372
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					106 441 128
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					99 075 640



Org Nr:

HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 841 372	1 963 324
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	30 969	29 890
Arbetsgivaravgifter	23 768	28 848
	<u>54 737</u>	<u>58 738</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	301 711	329 678
Övriga upplupna kostnader	4 701 311	4 072 171
Förutbetalda hyror och avgifter	2 449 624	2 715 706
	<u>7 452 646</u>	<u>7 117 555</u>

Malmö 13,3 - 2013

Anders Nord

Jan-Erik Pettersson

Lillemor Olofsson

Nils-Lennart Gustafson

Stefan Pettersson

Vår revisionsberättelse har 13,3 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisningAnne Ekberg
Av föreningen vald revisorLennart Öhrström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB
Berth Rasmusson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ida i Malmö 746001-0155

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Ida i Malmö räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad [Godkänd] revisor 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ida i Malmö under räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31.

Styrelsens ansvar

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

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 revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 13/3 2013



Anne Ekberg
Förtroendevald revisor

Lennart Öhrström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Berth Rasmussen
Förtroendevald 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.

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

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

2013 HÖJNING 0%

2014 HÖJNING 0%

2015 HÖJNING 3%

2016 HÖJNING 0%

2017 HÖJNING 3%



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 010-442 30 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.