



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/1 2013 – 31/12 2013

**HSB
BRF IDA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ida kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 3 juni 2014 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. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
15. 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
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning
19. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
20. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
21. Avslutning av stämman
22. Övriga frågor och information

Kallelse och dagordning till föreningsstämma	1
HSB Certifiering verksamhetsplanering	
Öppnar dörren för delägarna!	4
Planerade månadsavgifter	5
Planerat underhåll och nyinvesteringar	6
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	11-16
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

	2014	2015	2016	2017	2018
Avgiftsförändring	0%	2%	0%	2%	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

Planerat underhåll och nyinvesteringar



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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2014	Invändig målning, stamrenov-relining, hissar, soprum	15.782.000
2015	Fasader, entreér, invändig målning, tvättutrustning	4.570.000
2016	Fasadkompletteringar, fönster	654.000
2017	Invändig målning, dörrar, mark	6.409.000
2018	Golv	110.000

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 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

	2014	2015	2016	2017	2018
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,25%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,25%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014	2015	2016	2017	2018
Hysesintäkter	0,0	0,0	0,0	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.	0,0	6,12	0,0	0,0	6,12
Tomträttsavgäld	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2014	2015	2016	2017	2018
Avräkningskonto	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Bunden placering	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%

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	(S)	Från 2013 och 2014 till 2015
Målning källare	(S)	Från 2013 till 2014
Hissar	(Tillk)	2014
Soprum	(Delvis tillk och S)	Från 2013 till 2014
Hissar	(S)	Från 2017 till 2019

(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	14.357.856	2013-03-01	3,55%	2,44%	Bunden
Stadshypotek	15.000.000	2013-03-01	3,55%	3,64%	Bunden
Stadshypotek	14.698.603	2013-03-04	2,74 resp 2,91%	2,08%	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 14 januari 2014.

Malmö 2014-04-16

Malmö

HSB Bostadsrättsförening Ida

Anders Nord

Jan-Erik Pettersson

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



HSB Brf Ida i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF IDA I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

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.

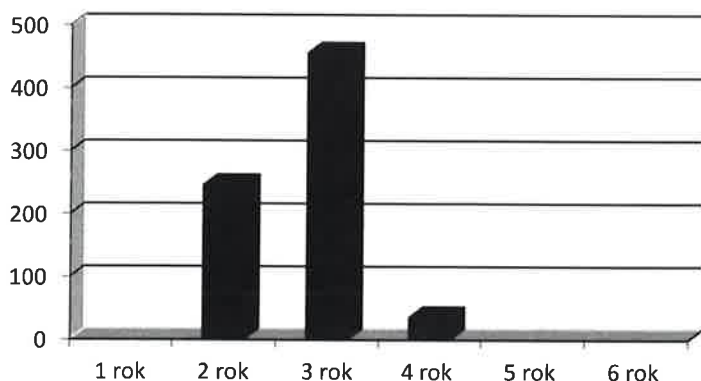
Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1968

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 22 maj 2013, på Folkets hus, Olof Palmes plats i Malmö
Närvarande var 38 röstberättigade medlemmar och 5 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 Anders Nord, Stefan Persson och suppleanten Skender Ramadani. 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 866 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 49 st.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Under 2012 påbörjades arbetet med att lägga om fastigheternas samtliga tak, arbetet avslutades under 2013. Det är styrelsens förhoppning att inga åtgärder ska behövas vidtagas med taken under de närmaste 20-åren. 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 inte under 2013 och behöver ej höjas under år 2014.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har förekommit under året.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Lördagen den 14 september 2013 genomfördes den årlig stadgeenlig besiktning. Närvarande var Anders Nord, Jan-Erik Pettersson, Lillemor Olofsson, Stefan Persson, Skander Ramadani och revisorerna Bert Rasmusson och Anne Ekberg.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Utöver de pågående arbetena med stammarna kommer soprum, efter uppmaning av Malmö kommun, att iordningsställas under 2014. Föreningen har även påbörjat arbetet att iordningsställa garagen: belynings, tvätt platser, städning och målning.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, dock krävs eventuellt kommande vissa avgiftshöjningar då kostnader för el, vatten och värme beräknas att öka. Även ränteläget för föreningens lån beräknas att framöver kommer att öka.

Årsavgifter

Inga årsavgiftshöjningar kommer att ske under 2014.

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

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	36 653	36 780	35 738	36 436	34 427
Rörelsens kostnader	-31 350	-29 676	-28 417	-28 212	-26 871
Finansiella poster, netto	-3 077	-3 827	-3 750	-3 536	-4 206
Jämförelsestörande poster	-428	0	0	-1 142	0
Årets resultat	1 798	3 277	3 571	3 546	3 350
Likvida medel & fin. placeringar	13 883	10 501	12 578	10 017	3 995
Skulder till kreditinstitut	106 644	108 282	110 141	111 871	113 490
Fond för yttre underhåll	22 691	22 034	21 135	19 310	18 734
Balansomslutning	151 447	150 171	149 718	141 302	139 243
Fastighetens taxeringsvärde	384 318	337 863	337 863	337 863	309 816

Förslag till resultat disposition

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	7 580 755
Årets resultat	1 797 627
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 468 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 811 743
Summa till stämmans förfogande	8 722 125

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 722 125
-------------------------	-----------



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 stammar kommer att innebära minskade vattenskador vilket i sin tur innebär minskade kostnader och olägenhet för de boende. Styrelsen vill uppmana medlemmarna att inte spola ut vatten då arbetet med stammarna pågår, detta innebär kostnader för föreningen. 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. Styrelsen påminner även medlemmarna att de själv har som uppgift att transportera bort grovsopar som t.ex. möbler, kylskåp m.m.

**HSB Brf Ida i Malmö**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	36 652 807	36 780 063
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-18 553 718	-17 077 818
Löpande underhåll	Not 3	-2 625 871	-2 574 435
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 811 743	-1 700 055
Fastighetsskatt/avgift		-936 160	-1 056 000
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 768 320	-1 768 320
Avskrivningar	Not 6	-5 654 285	-5 499 470
Summa fastighetskostnader		<u>-31 350 097</u>	<u>-29 676 097</u>
Bruttoresultat		5 302 710	7 103 966
Poster av engångskaraktär		-427 879	0
Rörelseresultat		4 874 831	7 103 966
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter		218 786	78 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 295 990</u>	<u>-3 905 853</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 077 204</u>	<u>-3 827 057</u>
Årets resultat		1 797 627	3 276 909



HSB Brf Ida i Malmö

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 119 317 412	119 206 950
Inventarier	Not 8 0	0
Pågående byggnation	Not 9 17 733 998	18 332 198
	<u>137 051 410</u>	<u>137 539 148</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>137 052 110</u>	<u>137 539 848</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	27 967	101 036
Avräkningskonto HSB Malmö	4 622 126	5 463 004
Övriga fordringar	Not 11 45 508	23 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 438 418	2 006 778
	<u>5 134 019</u>	<u>7 594 053</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	9 260 645	5 037 530
	<u>9 260 645</u>	<u>5 037 530</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>14 394 664</u>	<u>12 631 583</u>
Summa tillgångar	<u>151 446 774</u>	<u>150 171 430</u>



HSB Brf Ida i Malmö

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

3 800 000

3 800 000

Fond för yttre underhåll

22 690 630

22 034 373

26 490 630

25 834 373

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 924 498

4 303 846

Årets resultat

1 797 627

3 276 909

8 722 125

7 580 755

Summa eget kapital

35 212 755

33 415 129

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

104 983 707

106 441 125

104 983 707

106 441 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 660 612

1 841 375

Leverantörsskulder

279 227

865 341

Skatteskulder

0

101 077

Övriga skulder

Not 16

57 066

54 737

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

9 253 406

7 452 646

11 250 311

10 315 176

Summa skulder

116 234 018

116 756 301

Summa eget kapital och skulder

151 446 774

150 171 430

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

115 491 400

115 491 400

varav frigjorda

0

0

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 2013.

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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	299 600	273 000
Revisorsarvode	36 734	27 068
Löner och andra ersättningar	16 400	19 250
	<u>352 734</u>	<u>319 318</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	323 300	321 810
	<u>323 300</u>	<u>321 810</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	195 334	184 835
	<u>195 334</u>	<u>184 835</u>
Totalt	<u>871 368</u>	<u>825 963</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	35 107 607	34 587 627
Hysesintäkter	1 576 310	1 617 020
Ovriga intäkter	-31 110	575 416
	36 652 807	36 780 063
Not 2 Drift		
Personalkostnader	871 368	825 963
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 142 959	3 660 034
El	1 800 212	1 776 234
Uppvärmning	5 709 529	5 427 297
Vatten	1 862 048	1 949 502
Sophämtning	1 492 736	958 430
Ovriga avgifter	1 061 078	1 042 995
Förvaltningsarvoden	625 219	603 632
Ovriga driftskostnader	988 569	833 731
	18 553 718	17 077 818
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	12 130
Material i löpande underhåll	213 100	149 633
Löpande underhåll av bostäder	9 433	618
Löpande underhåll av lokaler	0	12 600
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	188 061	229 502
Löpande underhåll tvättutrustning	93 341	60 787
Löpande underhåll av installationer	19 373	36 911
Löpande underhåll Va/sanitet	248 940	403 215
Löpande underhåll värme	9 978	12 718
Löpande underhåll ventilation	18 028	17 311
Löpande underhåll el	241 411	137 779
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	152 465	201 007
Löpande underhåll hissar	36 107	43 774
Löpande underhåll huskropp utvändigt	58 870	26 229
Löpande underhåll markytor	110 621	13 288
Löpande underhåll garage och p-platser	628 374	64 051
Skadegörelse	109 683	158 751
Försäkringsskador	488 087	994 131
	2 625 871	2 574 435
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	24 010	289 916
Material i periodiskt underhåll	15 238	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	106 756	654 000
Periodiskt underhåll tvättutrustning	432 190	531 652
Periodiskt underhåll installationer	58 980	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	230 098	30 063
Periodiskt underhåll ventilation	376 040	25 843
Periodiskt underhåll el	0	19 456
Periodiskt underhåll hissar	256 410	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	63 988	0
Periodiskt underhåll markytor	72 658	42 500
Periodiskt underhåll garage och p-plats	175 375	106 625
	1 811 743	1 700 055
Not 5 Tomträtsavgäld		
Tomträtsavgäld	1 768 320	1 768 320
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	5 654 285	5 499 470
	5 654 285	5 499 470



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 550 105	175 550 105
Årets utrangeringar	-570 810	0
Årets investeringar	6 192 626	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>181 171 921</u>	<u>175 550 105</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-56 343 155	-50 843 685
årets utrangeringar	142 931	
Årets avskrivningar	-5 654 285	-5 499 470
Utgående avskrivningar	<u>-61 854 509</u>	<u>-56 343 155</u>
Bokfört värde Byggnader	119 317 412	119 206 950
Bokfört värde Byggnader och Mark	119 317 412	119 206 950
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	277 000 000	264 000 000
Byggnad - lokaler	4 318 000	4 863 000
	<u>281 318 000</u>	<u>268 863 000</u>
Mark - bostäder	103 000 000	69 000 000
Mark - lokaler		
	<u>103 000 000</u>	<u>69 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	384 318 000	337 863 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	86 522	86 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>86 522</u>	<u>86 522</u>
Ingående avskrivningar	-86 522	-86 522
Utgående avskrivningar	<u>-86 522</u>	<u>-86 522</u>
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	18 332 198	10 914 456
Aktivering	-6 005 126	0
Årets investeringar	5 406 926	7 417 742
Pågående nyanläggningar	17 733 998	18 332 198
Infordring av stammar, klart 2014.		
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>



HSB Brf Ida i Malmö

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		23 050	23 235		
		23 050	23 235		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		0	1 450 097		
Upplupna intäkter		0	121		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		438 418	556 560		
		438 418	2 006 778		
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	22 034 373	4 303 846	3 276 909
Resultatdisponering under året				3 276 909	-3 276 909
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-1 811 743	1 811 743	
Avsättning år 2013 yttre fond			2 468 000	-2 468 000	
Årets resultat					1 797 627
Belopp vid årets slut	3 800 000	0	22 690 630	6 924 498	1 797 627
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	778130	3,81%	2014-01-30	4 219 425	89 300
Stadshypotek	776583	3,61%	2015-03-30	3 896 184	40 376
Stadshypotek	898298	2,08%	2014-03-04	14 588 362	146 988
Stadshypotek	829324	3,33%	2015-01-30	3 223 109	102 052
Stadshypotek	776454	3,81%	2014-01-30	4 219 425	89 300
Stadshypotek	829328	3,33%	2015-01-30	4 120 774	130 472
Stadshypotek	776570	3,77%	2014-09-30	7 038 000	153 000
Stadshypotek	895731	2,44%	2015-03-01	14 250 171	143 580
Stadshypotek	870423	2,67%	2014-09-30	3 093 728	31 328
Stadshypotek	776460	3,61%	2015-03-30	3 896 184	40 376
Stadshypotek	849673	3,14%	2015-06-01	3 390 592	106 512
Stadshypotek	776581	3,61%	2015-03-30	3 896 184	40 376
Stadshypotek	870422	2,67%	2014-09-30	6 133 431	61 952
Stadshypotek	932007	2,95%	2019-09-30	5 816 250	235 000
Stadshypotek	929737	2,01%	2014-03-17	9 975 000	100 000
Stadshypotek	895730	2,64%	2016-03-01	14 887 500	150 000
				106 644 319	1 660 612
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					104 983 707
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					98 341 259



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 660 612	1 841 375
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	32 417	30 969
Arbetsgivaravgifter	24 649	23 768
	57 066	54 737
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	230 423	301 711
Övriga upplupna kostnader	6 426 449	4 701 311
Förutbetalda hyror och avgifter	2 596 534	2 449 624
	9 253 406	7 452 646

Malmö ^{25/4} - 2014


Anders Nord



Jan-Erik Pettersson




Lillemor Olofsson




Nils-Lennart Gustafson



Stefan Persson
Vår revisionsberättelse har ³⁰/₄ 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning


Anne Ekberg

Av föreningen vald revisor



Lennart Öhrström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Berth Rasmusson

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ida i Malmö, org.nr. 746001-0155

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Ida i Malmö för året 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från Ernst & Young AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2013-12-31 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 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

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 revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö

30/04

2014

Anne Ekberg

Anne Ekberg
Av föreningen vald revisor

Lennart Ohrström
Auktoriserad revisor
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

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.

2014 HÖJNING oförändrad
2015 HÖJNING 2%
2016 HÖJNING oförändrad
2017 HÖJNING 2%
2018 HÖJNING oförändrad



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.