



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/1 2014 – 31/12 2014

**HSB
BRF IDA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ida kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 3 juni 2015 klockan 19,00

Lokal: Folkets Hus, Nobeltorget

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. Certifieringsrevisorernas utlåtande föregående år
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. 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. Inkomna motioner
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
Certifieringsutlåtande från certifieringsrevisor	10
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	11-14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16-17
Tilläggsupplysningar	18
Noter	19-23
Revisionsberättelse	24
Eventuella motioner	25-26
Ordlista	27-28



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

	2015	2016	2017	2018	2019
Avgiftsförändring	2 %	0 %	2 %	0 %	2 %

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
2015	Fasader	5,106,000
	Balkonger	108,000
	Soprum	954,000
	Invändig målning	3,385,000
	Belysning (del av investering)	50,000
2016	Reilining (del av investering)	6,975,000
	Fönster	545,000
	Fasadkompletteringar	127,000
2017	Målning (invändigt)	4,688,000
	Dörrar	892,000
	Fasader	171,000
	Markytor	1,040,000
2018	Golv	108,000
2019	Hissar (del av investering)	35,000
	Markytor	6,929,000
	Målning, invändigt	4,092,000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2015	Relining (del av investering)	20,892,000
	Golv	1,508,000
	Belysning (del av investering)	55,000
2016	Relining (del av investering)	8,000,000
2017	Relining (del av investering)	8,501,000
	Markytor (del av investering)	499,000
2019	Hissar (del av investering)	15,000,000

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Låneränta på nya lån med bunden ränta	Genomsnitt 1,89 %	3 %	3,5 %	3,5 %	4,0 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2015	2016	2017	2018	2019
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.	6,12	0,0	0,0	6,12	0,0

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2015	2016	2017	2018	2019
Avräkningskonto	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Invändig målning	S	Senarelagts från 2014 till 2015
Entréer	S	Senarelagts från 2015 till 2017
Stamreovering- relining	Tillk/S	Delvis senarelagts från 2014 samt tillkommit 2015, 2016 och 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	4 134 142	2015-01-29	3,81 %	1,90 %	Bunden
Stadshypotek	14 442 478	2015-03-04	2,08 %	1,27 %	Bunden
Stadshypotek	4 134 142	2015-01-29	3,81 %	1,90 %	Bunden
Stadshypotek	6 885 000	2017-09-30	3,77 %	1,75 %	Bunden
Stadshypotek	3 062 400	2017-09-30	2,67 %	1,75 %	Bunden
Stadshypotek	6 071 479	2017-09-30	2,67 %	1,75 %	Bunden
Stadshypotek	9 875 000	2015-03-17	2,01 %	1,27 %	Rörlig

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1968	738	255 260 m ²	163 m ²

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Information till delägarna



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 informationskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 28 januari 2015

Ort och datum

Malmö 2015-05-12

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö

Jan-Erik Pettersson

Lillemor Olofsson

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 2015-05-19
Ernst & Young

Lennart Öhrström
Aukt revisor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ida

Org nr 746001-0155

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 46:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheten Länsassistenten 1-3 Länsrevisorn 1-3 föreningen innehar 738 st lägenheter och 2st lokaler. I fastigheten finns 14 bostadshus med tillsammans 43 trapphus.

Fastighetens adress är Sjöblads Väg 1-43 och Von Lingens Väg 1-43

Bostadsrättsföreningen är ett HSB bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	264	59,5
3	438	79-81
4	36	102
Lokaler, hyresrätt	2	200
Garage	388	
Parkeringsplatser	305	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. Pågående arbete är relining samt sophusen. Sophusen blir klara under 2015. Man håller även på att byta ut en del belysning i garagen.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2014.

Närvarande var 46 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Jan Erik Pettersson
Vice ordförande	Sabit Pacolli
Sekreterare	Lillemor Olofsson
Studieorganisatör	Stefan Persson
Ledamot	Stefan Persson
Utsedd av HSB	Nils Lennart Gustavsson
Suppleant	Drilon Muhaxheri
Suppleant	Aldin Kabiljagic

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

Styrelsens kunskap, HSB Certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter, har Jan-Erik Pettersson, Lillemor Olofsson, Sabit Pacolli och Nils-Lennart Gustafsonden kunskap som HSB-certifiering kräver.

Firmatecknare två i förening

Jan Erik Pettersson, Sabit Pacolli, Lillemor Olofsson och Stefan Persson

Revisorer

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

Valberedning

Kenneth Larsson, Astrid Berdynaj och Berit Larsson

Representanter i fullmäktige

Jan Erik Petersson, Sabit Pacolli och Drilon Muhaxeri

Vicevärd

Afrim Flashi

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört en större underhållsgård som avser belysning i garagen. Pågående arbeten är relining och soprum.



Den 27 september 2014 genomfördes den årliga stadgeenliga besiktningen. Vid besiktningen framkom att omfogning av låghus är i stort behov av att åtgärdas. I både höghus och låghus är källargångarna i behov av att renoveras. Även entréerna i höghusen måste renoveras. Detta kommer att påbörjas 2015.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Omfogning av låghus, renovering av källargångar, entréerna i höghusen samt relining av avlopp och dagvattenledningar

Planerade åtgärder ska finansieras med lån

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 698 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2015-10-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 104 992 845 kr. Under året har föreningen amorterat 1 648 428 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 1,57 % år.

Styrelsen anser att intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån, i syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen har stort pågående arbete på relining, vilket gör att nya lån behöver tas.

Medlemsinformation

Under året har 44 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 871 medlemmar.

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.



Femårigt sammandrag

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	36 685	36 653	36 780	35 738	36 436
Rörelsens kostnader	-35 604	-31 350	-29 676	-28 417	-28 212
Finansiella poster, netto	-2 716	-3 077	-3 827	-3 750	-3 536
Jämförelsestörande poster	0	-428	0	0	-1 142
Årets resultat	-1 635	1 798	3 277	3 571	3 546
Likvida medel & fin. placeringar	2 308	13 883	10 501	12 578	10 017
Skulder till kreditinstitut	103 344	106 644	108 282	110 141	111 871
Fond för yttre underhåll	17 523	22 691	22 034	21 135	19 310
Balansomslutning	148 310	151 447	150 171	149 718	141 302
Fastighetens taxeringsvärde	384 318	384 318	337 863	337 863	337 863
Balanserat resultat	13 890	6 924	4 303	1 631	-89
Soliditet	23%	23%	22%	20%	19%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	8 722 125
Disposition enligt stämmobeslut 2013	
Årets resultat	-1 635 611
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 208 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	7 376 022
Summa till stämmans förfogande	12 254 536

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 254 536
-------------------------	------------



HSB Brf Ida i Malmö

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	36 685 192	36 652 807
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-16 517 806	-16 068 562
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-856 768	-871 368
Löpande underhåll	Not 4	-2 487 249	-2 625 871
Periodiskt underhåll	Not 5	-7 376 022	-1 811 743
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 820 137	-1 613 788
Fastighetskort/avgift		-941 326	-936 160
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 772 660	-1 768 320
Avskrivningar	Not 8	-3 832 474	-5 654 285
Summa fastighetskostnader		<u>-35 604 442</u>	<u>-31 350 097</u>
Bruttoresultat		1 080 751	5 302 710
Poster av engångskaraktär		0	-427 879
Rörelseresultat		1 080 751	4 874 831
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter		63 380	218 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 779 742</u>	<u>-3 295 990</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 716 362</u>	<u>-3 077 204</u>
Årets resultat		-1 635 611	1 797 627
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-1 635 611	1 797 627
Avsättning underhållsfond		-2 208 000	-2 468 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>7 376 022</u>	<u>1 811 743</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>5 168 022</u>	<u>-656 257</u>
Överskott		3 532 411	1 141 370

**HSB Brf Ida i Malmö****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 9 115 484 937 119 317 412

Markanläggningar

Not 10 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 28 105 248 17 733 998

143 590 185 137 051 410*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 12 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

143 590 885 137 052 110*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

48 628 27 967

Avräkningskonto HSB Malmö

2 307 568 4 622 126

Övriga fordringar

Not 13 14 479 45 508

Aktuell skattefordran

122 069 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 2 226 768 438 418

4 719 512 5 134 019*Kassa och bank*

Kassa och Bank

0 9 260 6450 9 260 645

Summa omsättningstillgångar

4 719 512 14 394 664**Summa tillgångar****148 310 397** **151 446 774**



HSB Brf Ida i Malmö

Balansräkning	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 800 000	3 800 000
Fond för yttre underhåll	17 522 609	22 690 630
	<u>21 322 609</u>	<u>26 490 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 890 147	6 924 498
Årets resultat	-1 635 611	1 797 627
	<u>12 254 536</u>	<u>8 722 125</u>
Summa eget kapital	<u>33 577 144</u>	<u>35 212 755</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 103 344 417	104 983 707
	<u>103 344 417</u>	<u>104 983 707</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 1 648 428	1 660 612
Leverantörsskulder	5 127 421	279 227
Övriga skulder	Not 18 58 858	57 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 4 554 129	9 253 406
	<u>11 388 836</u>	<u>11 250 311</u>
Summa skulder	<u>114 733 253</u>	<u>116 234 018</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>148 310 397</u>	<u>151 446 774</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	145 491 400	115 491 400
<i>varav frigjorda</i>	0	0
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld till HSB Malmö		



HSB Brf Ida i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 74 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1%

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014.

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)



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	
Not 1	Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	35 110 341	35 107 607	
Hysesintäkter	1 487 367	1 576 310	
Övriga intäkter	87 484	-31 110	
	36 685 192	36 652 807	
Not 2	Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 294 049	4 142 959	
El	1 836 655	1 800 212	
Uppvärmning	5 338 156	5 709 529	
Vatten	1 888 225	1 862 048	
Sophämtning	1 899 770	1 492 736	
Övriga avgifter	1 260 951	1 061 078	
	16 517 806	16 068 562	
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	283 908	299 600	
Revisorsarvode	31 850	36 734	
Löner och andra ersättningar	20 262	16 400	
Summa	336 020	352 734	
Löner och ersättningar	323 300	323 300	
Summa	323 300	323 300	
Sociala kostnader	197 448	195 334	
Summa	197 448	195 334	
	Totalt	856 768	871 368
Not 4	Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	210 638	213 100	
Löpande underhåll av bostäder	81 990	9 433	
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	247 762	188 061	
Löpande underhåll tvättutrustning	71 664	93 341	
Löpande underhåll av installationer	8 225	19 373	
Löpande underhåll Va/sanitet	313 697	248 940	
Löpande underhåll värme	13 104	9 978	
Löpande underhåll ventilation	32 324	18 028	
Löpande underhåll el	256 173	241 411	
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	207 673	152 465	
Löpande underhåll hissar	25 535	36 107	
Löpande underhåll huskropp utvändigt	74 670	58 870	
Löpande underhåll markytor	56 870	110 621	
Löpande underhåll garage och p-platser	25 208	628 374	
Skadegörelse	167 998	109 683	
Försäkringsskador	693 718	488 087	
	2 487 249	2 625 871	



HSB Brf Ida i Malmö

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	24 782	24 010
	Material i periodiskt underhåll	0	15 238
	Periodiskt underhåll bostäder	23 909	0
	Periodiskt underhåll lokaler	383 407	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	660 384	106 756
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	1 097 525	432 190
	Periodiskt underhåll installationer	748 490	58 980
	Periodiskt underhåll va/sanitet	106 198	230 098
	Periodiskt underhåll värme	256 135	0
	Periodiskt underhåll ventilation	315 375	376 040
	Periodiskt underhåll el	1 461 940	0
	Periodiskt underhåll hissar	520 590	256 410
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	180 971	63 988
	Periodiskt underhåll markytor	232 898	72 658
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	1 363 418	175 375
		7 376 022	1 811 743
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	613 812	625 219
	Revisionsarvoden	31 000	24 375
	Övriga externa kostnader	1 175 325	964 194
		1 820 137	1 613 788
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	1 772 660	1 768 320
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	3 832 474	5 654 285
		3 832 474	5 654 285



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	181 171 921	175 550 105
Årets utrangering		-570 810
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>6 192 626</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 171 920	181 171 921
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-61 854 509	-56 343 155
Årets utrangeringar		142 931
Årets avskrivningar	<u>-3 832 473</u>	<u>-5 654 285</u>
Utgående avskrivningar	-65 686 983	-61 854 509
Bokfört värde Byggnader	115 484 937	119 317 412
Bokfört värde Mark	0	0
Bokfört värde Byggnader och Mark	115 484 937	119 317 412
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	277 000 000	277 000 000
Byggnad - lokaler	<u>4 318 000</u>	<u>4 318 000</u>
	281 318 000	281 318 000
Mark - bostäder	103 000 000	103 000 000
Mark - lokaler		
	<u>103 000 000</u>	<u>103 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	384 318 000	384 318 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	86 522	86 522
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 522	86 522
Ingående avskrivningar	-86 522	-86 522
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	-86 522	-86 522
Bokfört värde	0	0
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	17 733 998	18 332 198
Aktivering	0	-6 005 126
Årets investeringar	<u>10 371 250</u>	<u>5 406 926</u>
Pågående nyanläggningar	28 105 248	17 733 998
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	14 479	23 050			
	14 479	23 050			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 226 768	438 418			
	2 226 768	438 418			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res./Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 800 000	0	22 690 630	6 924 498	1 797 627
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 797 627	-1 797 627
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-7 376 022	7 376 022	
Avsättning år 2014 yttre fond			2 208 000	-2 208 000	
Årets resultat					-1 635 611
Belopp vid årets slut	3 800 000	0	17 522 609	13 890 147	-1 635 611
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	940943	1,90%	2015-01-29	4 134 142	83 944
Stadshypotek	776583	3,61%	2015-03-30	3 855 808	40 376
Stadshypotek	956359	1,27%	2015-03-04	14 442 478	145 516
Stadshypotek	829324	3,33%	2015-01-29	3 121 057	102 052
Stadshypotek	940944	1,90%	2015-01-29	4 134 142	83 944
Stadshypotek	829328	3,33%	2015-01-29	3 990 302	130 472
Stadshypotek	984255	1,75%	2017-09-30	6 885 000	153 000
Stadshypotek	895731	2,44%	2015-03-01	14 106 591	143 580
Stadshypotek	984254	1,75%	2017-09-30	3 062 400	31 328
Stadshypotek	776460	3,61%	2015-03-30	3 855 808	40 376
Stadshypotek	849673	3,14%	2015-06-01	3 284 080	106 512
Stadshypotek	776581	3,61%	2015-03-30	3 855 808	40 376
Stadshypotek	984252	1,75%	2017-09-30	6 071 479	61 952
Stadshypotek	932007	2,95%	2019-09-30	5 581 250	235 000
Stadshypotek	989263	1,27%	2015-03-17	9 875 000	100 000
Stadshypotek	895730	2,64%	2016-03-01	14 737 500	150 000
				104 992 845	1 648 428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					103 344 417
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					96 750 705
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,61%



HSB Brf Ida i Malmö

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 648 428	1 660 612
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	30 347	32 417
Arbetsgivaravgifter	28 511	24 649
	58 858	57 066
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	195 135	230 423
Övriga upplupna kostnader	1 570 433	6 426 449
Förutbetalda hyror och avgifter	2 788 561	2 596 534
	4 554 129	9 253 406

Malmö 12/5 - 2015
Jan-Erik Pettersson
Lillemor Olofsson
Nils-Lennart Gustafson
Sabit Pacolli
Stefan PerssonVår revisionsberättelse har 13/5 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning
Anne Ekberg
Av föreningen vald revisor
Lennart Ohrström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young
Bert 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 för HSB Brf Ida i Malmö för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade [godkända] revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade [godkända] 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 31 december 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ida i Malmö för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 ersättningskyldig 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 13/5 2015



Anne Ekberg
Av föreningen vald revisor

Lennart Ohrström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Berth Rasmusson
Av föreningen vald revisor

Motion till årsmötet

För många år sedan i samband med balkonginglasningen sattes det upp rullgardiner på balkongerna. Dessa rullgardiner börjar nu gå sönder.

Vill att föreningen gör en översyn av befintliga rullgardiner och antingen :

- a) erbjuder de medlemmar som önskar nya rullgardiner till reducerat pris inklusive montering.
- b) ersätter befintliga rullgardiner med nya av bättre kvalitet, t ex lamellgardiner. Medlemmen betalar förslagsvis genom hyreshöjning.

Enligt Persiennexperten som jag kontaktade pga trasig rullgardin kostar EN rullgardin ca 3 000 kr! Att byta ut en rullgardin är inte bra eftersom den gardinen då blir av annan färg o kvalitet vilket inte är estetiskt tilltalande varken inifrån eller utifrån.

Christin Johansson

LGH 566

Svar på motion
Från lägenhet 566 Christin Johansson

Angående rullgardiner på balkongen.

I våra stadgar har lägenhetsinnehavaren ansvaret för detta själv .

Styrelsen avslår denna motion.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

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

2015 HÖJNING 2%
2016 OFÖRÄNDRAD
2017 HÖJNING 2%
2018 OFÖRÄNDRAD
2019 HÖJNING 2%



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.