



ÅRSREDOVISNING

1/9 2011 – 31/8 2012

HSB BRF
JÄMLIKHETEN
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Jämlikheten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 14/2 kl. 19.00

**Lokal: Nobeltorget Folkets Hus, Biblioteket.
Det serveras Kaffe och Kaka**

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning



ÅRSREDOVISNING

HSB BRF JÄMLIKHETEN I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2011-09-01 – 2012-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Jämlikheten 1 vilken innehåller 158 st. lägenheter, 4 st. lokaler.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 13 trapphus med adresserna Amiralsgatan 89 a-e, Baskemöllegatan 14a-b, Vitemöllegatan 14 a-b, 16 a-d

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 55st och p-platser som hyrs ut uppgår till 30 st.

Föreningens 158 st. bostäder fördelar sig enligt följande:	19 st.	1 r.o.k.
	34 st.	2 r.o.k.
	92 st.	3 r.o.k.
	13 st.	4 r.o.k.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1955

Total lägenhetsyta 9244 kvm samt total lokalyta 214,5 kvm.

Medellägenhetsyta 58,5 kvm.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/2 i Folkets Hus. Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

K



STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Lena Eriksson
Vice ordförande	Pia Hansson
Sekreterare	Kristina Frelén
Ledamot	Hans Green
Ledamot	Henrik Tarpgaard
Utsedd av HSB	Christer Mohlin
Suppleant	Bodil Arnsberger

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Hansson, Hans Green och Henrik Tarpgaard. Styrelsen har under året hållit 12 styrelsemöten.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Lena Eriksson, Pia Hansson, Hans Green och Kristina Frelén två i förening.

REVISORER

Håkan Anzelius, Marita Rosén
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Baba Camarra

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Hans Green

LÖPANDE ADMINISTRATIVA UPPGIFER HAR UTFÖRTS AV

Lena Eriksson och Bodil Arnsberger

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 180 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 17 st. under året.

AC



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Säkerhetsreovering av balkonger.
Ventilationsrensning och OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
Tomträttsavgäld omförhandlad.
Avtal har ingåtts med Bolina 2 och Com Hem.
Ny festlokal reoverad och iordningställd.
Bastun reoverad och åter öppnad.
Fritidslokal iordningställd.
Höjning av staket vid grind Baskemöllegatan 14a.
Grind uppsatt mellan gård och P-plats.
Ny hyresavgift framförhandlad för affärslokalen.
Trivselregler framtagna.
Lagerhugg och piskställning vid miljöhuset borttagna.
Nytt städavtal ingånget.
Ny markbeläggning utanför miljöhuset (Vitemöllegatan)

Årets löpande underhåll

Omgjutning av fundament källarnedgång vid Baskemöllegatan 14a.
Byte av plattor på värmeväxlare för både varmvatten och fjärrvärme.
Årlig lekplatsbesiktning utförd
Besiktning och service av fläktar, garageport och parkeringsport.
Reparationer av tvättutrustning
Container höst och vår.
Fortsatt rensning av föreningens lokaler.

Aktiviteter

Arbete för iordningställande av ny hemsida.
Medlemsmöte har hållits.
Regelbunden information till medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring under året

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse förekommit under året

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Genomfördes den av styrelsen den 2012-07-03.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Årsavgifter

Styrelsen planerar inga avgiftshöjningar för 2013

Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m 2014-07-01



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

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	7 686	7 693	7 423	6 924	6 860
Rörelsens kostnader	-6 918	-6 903	-7 066	-6 570	-5 852
Finansiella poster, netto	-1 352	-1 388	-1 411	-1 662	-1 068
Skatter	2	31	-2	-17	-11
Årets resultat	-582	-567	-1 056	-1 325	-71
Likvida medel & fin. placeringar	1 877	1 518	1 472	955	10 361
Skulder till kreditinstitut	31 274	31 653	32 038	32 401	32 767
Fond för yttre underhåll	2 402	3 794	4 751	5 210	5 080
Balansomslutning	34 156	35 126	36 327	37 318	39 214
Fastighetens taxeringsvärde	61 713	61 713	61 713	61 872	61 872

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-1 208 836
Disposition enligt stämmobeslut 2011	406 711
Årets resultat	-582 288
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-639 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 056 574
Summa till stämmans förfogande	-966 840

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-966 840
-------------------------	----------

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen har under det gångna året arbetat med en långsiktig planering av fastigheternas välbestånd. Däri ingår även en strategisk plan för trädgården.

Vi följer ekonomin nogsamt för att kunna göra de renoveringar som är nödvändiga enligt underhållsplanen.

Styrelsen arbetar aktivt med miljö- och trivsselfaktorer. Detta ser vi som en viktig del i det fortlöpande arbetet med att hålla en god servicenivå.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka medlemmarna för förtroendet under det gångna året.

K



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Resultaträkning		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Nettoomsättning	Not 1	7 685 940	7 693 241
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 775 054	-3 378 429
Löpande underhåll	Not 3	-226 059	-264 322
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 056 574	-1 529 204
Fastighetsskatt/avgift		-307 407	-221 355
Tomträttsavgäld	Not 5	-290 571	-249 054
Avskrivningar	Not 6	-1 261 706	-1 260 872
Summa fastighetskostnader		<u>-6 917 371</u>	<u>-6 903 236</u>
Rörelseresultat		768 569	790 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 646	9 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 416 126	-1 413 892
Räntebidrag		0	15 968
Summa finansiella poster		<u>-1 352 480</u>	<u>-1 388 096</u>
Resultat efter finansiella poster		-583 911	-598 091
Inkomstskatt		1 623	30 598
Årets resultat		-582 288	-567 493

K



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Balansräkning		2012-08-31	2011-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	32 013 532	33 275 238
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>32 013 532</u>	<u>33 275 238</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 014 032</u>	<u>33 275 738</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		31 270	7 991
Avräkningskonto HSB Malmö		1 877 015	1 517 868
Övriga fordringar	Not 10	112 906	125 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 900	227 603
		<u>2 142 092</u>	<u>1 879 205</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 142 092</u>	<u>1 879 205</u>
Summa tillgångar		<u>34 156 124</u>	<u>35 154 943</u>



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Balansräkning		2012-08-31	2011-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		252 725	252 725
Fond för yttre underhåll		2 402 459	3 794 236
		<u>2 655 184</u>	<u>4 046 961</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-384 551	-1 208 836
Årets resultat		-582 288	-567 493
		<u>-966 840</u>	<u>-1 776 329</u>
Summa eget kapital		<u>1 688 344</u>	<u>2 270 632</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	30 897 519	31 278 591
		<u>30 897 519</u>	<u>31 278 591</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	376 688	374 576
Leverantörsskulder		169 154	186 684
Skatteskulder		162 815	148 073
Övriga skulder	Not 15	20 384	43 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	841 219	852 480
		<u>1 570 260</u>	<u>1 605 720</u>
Summa skulder		<u>32 467 779</u>	<u>32 884 311</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>34 156 124</u>	<u>35 154 943</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**Panter för fastighetslån
varav frigjorda

32 832 000

32 832 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

5 741

4 886

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 84-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,64 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2039 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20, 25 resp 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kommunal fastighetsavgift

Enligt lagen skall den som är lagfaren ägare den 1 januari betala kommunal fastighetsavgift för hela året. Enligt rekommendation från BFN bör den kommunala fastighetsavgiften inte periodiseras. Under detta räkenskapsår kommer tidigare periodisering att tas bort vilket innebär att årets kostnad avser 1/9 2011 tom 31/12 2012.

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 stämmans beslut gällande 2011, samt 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. Tidigare uppbokad inkomstskatt är tillbakabokad

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	2012-08-31	2011-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	110 000	74 384
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	0	2 700
	<u>118 000</u>	<u>85 084</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	251 915	287 040
Uttagsskatt	85 286	82 859
Lönebidrag	0	-47 845
	<u>337 201</u>	<u>322 054</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	135 129	128 115
	<u>135 129</u>	<u>128 115</u>
Totalt	<u>590 330</u>	<u>535 253</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

K



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31	
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 172 999	7 173 126
	Årsavgifter lokaler	49 128	49 128
	Hysesintäkter	433 119	392 762
	Övriga intäkter	30 694	78 225
		7 685 940	7 693 241
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	590 330	535 253
	Fastighetsskötsel och lokalvård	310 025	205 182
	El	347 985	345 769
	Uppvärmning	1 425 050	1 311 553
	Vatten	293 955	283 483
	Sophämtning	167 981	149 071
	Övriga avgifter	148 032	154 657
	Förvaltningsarvoden	210 983	203 996
	Övriga driftskostnader	280 713	189 465
		3 775 054	3 378 429
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	13 739	28 607
	Material i löpande underhåll	47 710	19 316
	Löpande underhåll av bostäder	11 395	14 291
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 000	1 150
	Löpande underhåll tvättutrustning	10 813	9 655
	Löpande underhåll Va/sanitet	10 838	15 240
	Löpande underhåll värme	1 575	31 117
	Löpande underhåll ventilation	0	5 994
	Löpande underhåll el	22 014	16 224
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	69 914	19 838
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	26 075	0
	Löpande underhåll markytor	1 587	0
	Löpande underhåll garage och p-platser	2 908	37 870
	Skadegörelse	2 491	26 701
	Försäkringsskador	0	38 319
		226 059	264 322
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	121 737	23 300
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	183 358	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	44 797
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	1 227 944
	Periodiskt underhåll värme	45 000	0
	Periodiskt underhåll ventilation	50 407	68 163
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	34 875	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	576 235	64 375
	Periodiskt underhåll markytor	44 962	100 625
		1 056 574	1 529 204
Not 5	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld 2012-08-31 rättning av tidigare felperiodisering	290 571	249 054
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 261 706	1 260 872
		1 261 706	1 260 872



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter	2012-08-31	2011-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 326 687	51 326 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 326 687	51 326 687
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-18 051 449	-16 790 577
Årets avskrivningar	-1 261 706	-1 260 872
Utgående avskrivningar	-19 313 155	-18 051 449
Bokfört värde Byggnader	32 013 532	33 275 238
Bokfört värde Byggnader och Mark	32 013 532	33 275 238
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
Byggnad - lokaler	1 514 000	1 514 000
	46 514 000	46 514 000
Mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
Mark - lokaler	199 000	199 000
	15 199 000	15 199 000
Taxeringsvärde totalt	61 713 000	61 713 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	163 268	163 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 268	163 268
Ingående avskrivningar	-163 268	-163 268
Utgående avskrivningar	-163 268	-163 268
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	112 906	125 744
	112 906	125 744



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter	2012-08-31	2011-08-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	0	92 995			
Upplupna intäkter	13 283	6 317			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 617	128 291			
	120 900	227 603			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	252 725	0	3 794 236	-1 208 836	-567 493
Vinstdisp enl. stämmobeslut 2011			-974 204	406 711	567 493
lanspråkstagande 2012 av yttre fond			-1 056 574	1 056 574	
Avsättning år 2012 yttre fond			639 000	-639 000	
Årets resultat					-582 288
Belopp vid årets slut	252 725	0	2 402 459	-384 551	-582 288
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	745610	3,63%	2014-10-30	861 496	8 768
SBAB	19091244	5,57%	2018-04-27	8 640 000	90 000
Swedbank Hypotek	2850435294	2,80%	2013-06-25	2 322 252	24 000
Stadshypotek	753130	3,51%	2014-10-30	2 836 967	28 876
Stadshypotek	858529	3,24%	2015-06-30	2 777 700	14 000
Stadshypotek	866078	3,15%	2015-07-30	7 219 656	76 020
Stadshypotek	792944	3,86%	2016-07-30	6 616 136	135 024
				31 274 207	376 688
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 897 519
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 390 767
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				376 688	374 576
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				4 766	18 913
Arbetsgivaravgifter				6 518	21 299
Mervärdesskatt				9 100	3 695
				20 384	43 907
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				110 363	171 686
Övriga upplupna kostnader				175 183	120 193
Förutbetalda hyror och avgifter				555 673	560 601
				841 219	852 480



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter

2012-08-31

2011-08-31

Malmö 18/12 - 2012

Christer Molin

Hans Gren

Henrik Tarpgaard

Kristina Frelen

Lena Eriksson

Pia Hansson

Vår revisionsberättelse har 6/1 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning

Håkan Anzelius
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Rosen
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Organisationsnummer 746000-5924

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Jämlikheten i Malmö för året 2011-09-01 - 2012-08-31.

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.

Revisoremas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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. 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 2012-08-31 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 Jämlikheten i Malmö för år 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisoremas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö 6/1

2012/3



Håkan Anzelius

Av föreningen vald revisor



Marita Rosen

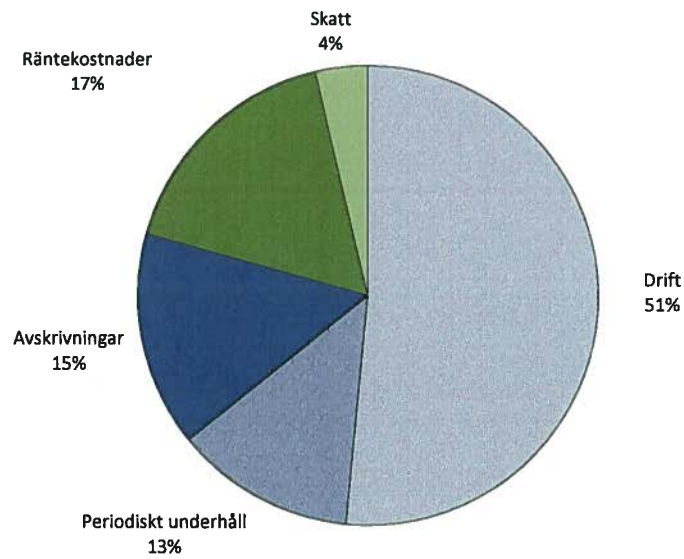
Av föreningen vald revisor



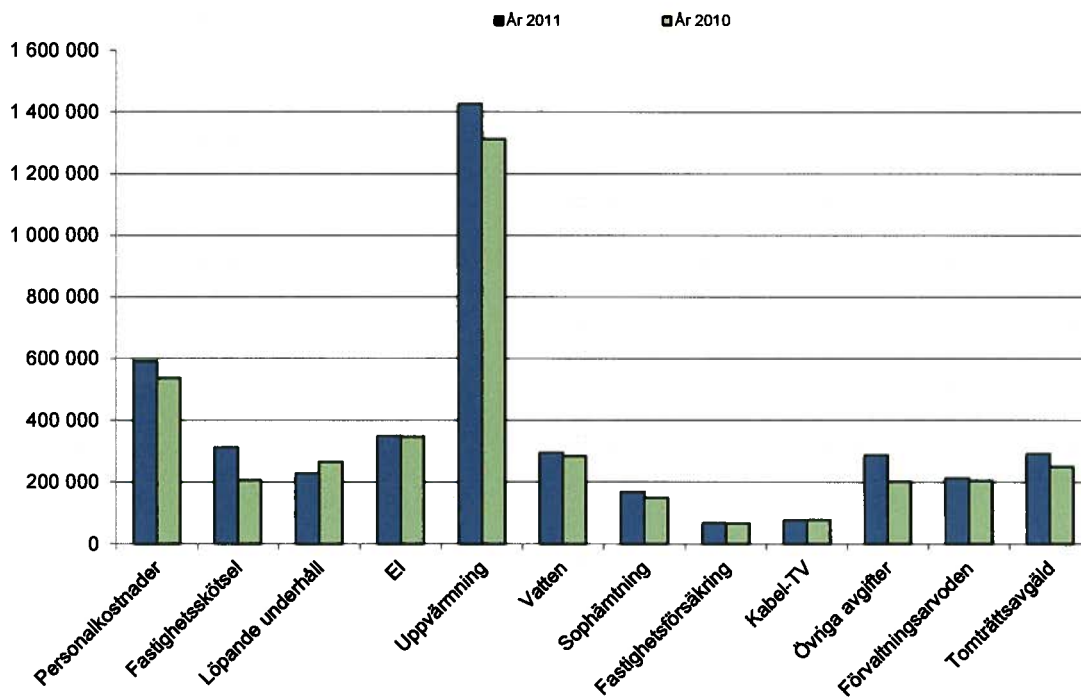
Afrodita Cristea

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.