



ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

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 tisdagen den 11/2 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. Inkomna motioner.
18. Avslutning.



ÅRSREDOVISNING

HSB BRF JÄMLIKHETEN I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Jämlikheten 1 vilken innehåller 158 st. lägenheter, 4 st. lokaler, varav 2 utgör hyreslokaler.

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 14/2 i Folkets Hus. Närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Eriksson, Kristina Frelén, Bodil Arnsberger och Henrik Tarpgaard. Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Två i förening, samtliga styrelseledamöter.

REVISORER

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

VALBEREDNING

John Friberg och Noufal Elhage.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Vakant

LÖPANDE ADMINISTRATIVA UPPGIFER HAR UTFÖRTS AV

Lena Eriksson och Bodil Arnsberger

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 181 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 16 st. under året.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Ombyggnad i 8 badrum där ventilationen inte fungerade pga. felkoppling.
Pga av stopp i ventilationskanal fick hela badrummet i en lägenhet rivras ut och byggas om.
Fasadrenovering pga. lösa tegelstenar vid burspråk.
Spritputs socklar Vitemöllegatan 14a och gavel Baskemölleg.14a.
Komplettering av gårdsbelysning.
Renovering miljöhusmed bl.a. målning och nytt golv.
Entrén vid N. Grängesbergsgatan asfalterad, stenlagd samt nyplantering.
Ny asfalt vid entrén till Amiralsgatan 89 vid gården.
Arbete med sanering efter brand Vitemöllegat.16.
Expansionskärl provtryckt samt två ventiler bytta i värmecentralen.
Byte av två branddörrar i källare Amiralsgatan, samt två ytterdörrar vid källar-
nedgång Vitemöllegatan. 14 samt vid affären.

Årets löpande underhåll

Årlig lekplatsbesiktning utförd
Besiktning och service av bl.a. fläktar och brandutrustning.
Reparationer tvättutrustning
Reparationer av grindar och trappdörrar.
Container höst och vår.
Påbörjad utrensning av cyklar i cykelställ.

Aktiviteter

Färdigställande av ny hemsida.
Medlemsmöte har hållits.
Regelbunden information till medlemmar.
Föreningen har gått över till totalentreprenad gällande fastighetsskötsel och viss
trädgårdsskötsel.

Årsavgifter

Ingen förändring under året

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse förekommit under året

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Genomfördes den styrelsen den 2012-10-03 samt 2013-04-24

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 2% för 2014
Tomträttsavgälden höjs 2014-07-01 till en årskostnad av 498 000



EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	7 720	7 686	7 693	7 423	6 924
Rörelsens kostnader	-6 992	-6 918	-6 903	-7 066	-6 570
Finansiella poster, netto	-1 231	-1 352	-1 388	-1 411	-1 662
Skatter	0	2	31	-2	-17
Årets resultat	-503	-582	-567	-1 056	-1 325
Likvida medel & fin. placeringar	2 250	1 877	1 518	1 472	955
Skulder till kreditinstitut	30 898	31 274	31 653	32 038	32 401
Fond för yttre underhåll	2 147	2 402	3 794	4 751	5 210
Balansomslutning	33 317	34 156	35 126	36 327	37 318
Fastighetens taxeringsvärde	73 514	61 713	61 713	61 713	61 872

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-966 840
Årets resultat	-503 116
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-619 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	874 191
Summa till stämmans förfogande	-1 214 765

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 214 765
-------------------------	-------------------

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen har under det gångna året fortsatt arbetet med en långsiktig planering av fastigheternas välbefinnande.

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

Styrelsen arbetar aktivt för medlemmarnas trivsel och servicebehov.

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



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 719 819	7 685 940
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 903 865	-3 775 054
Löpande underhåll	Not 3	-491 969	-226 059
Periodiskt underhåll	Not 4	-874 191	-1 056 574
Fastighetsskatt/avgift		-210 320	-307 407
Tomträttsavgäld	Not 5	-249 054	-290 571
Avskrivningar	Not 6	-1 262 565	-1 261 706
Summa fastighetskostnader		<u>-6 991 964</u>	<u>-6 917 371</u>
Rörelseresultat		727 855	768 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 114	63 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 244 085</u>	<u>-1 416 126</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 230 971</u>	<u>-1 352 480</u>
Resultat efter finansiella poster		-503 116	-583 911
Inkomstskatt		0	1 623
Årets resultat		-503 116	-582 288



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Balansräkning	2013-08-31	2012-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 <u>30 750 967</u>	<u>32 013 532</u>
	30 750 967	32 013 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 8 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>30 751 467</u>	<u>32 014 032</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	23 445	31 270
Avräkningskonto HSB Malmö	2 249 518	1 877 015
Övriga fordringar	Not 9 181 803	112 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 <u>110 490</u>	<u>120 900</u>
	2 565 256	2 142 092
Summa omsättningstillgångar	<u>2 565 256</u>	<u>2 142 092</u>
Summa tillgångar	<u>33 316 723</u>	<u>34 156 124</u>



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Balansräkning		2013-08-31	2012-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		252 725	252 725
Fond för yttre underhåll		2 147 268	2 402 459
		<u>2 399 993</u>	<u>2 655 184</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-711 649	-384 551
Årets resultat		-503 116	-582 288
		<u>-1 214 765</u>	<u>-966 840</u>
Summa eget kapital		<u>1 185 228</u>	<u>1 688 344</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>30 520 827</u>	<u>30 897 519</u>
		30 520 827	30 897 519
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	376 688	376 688
Leverantörsskulder		97 312	169 154
Skatteskulder		147 628	162 815
Övriga skulder	Not 14	127 249	20 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>861 791</u>	<u>841 219</u>
		1 610 668	1 570 260
Summa skulder		<u>32 131 495</u>	<u>32 467 779</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>33 316 723</u>	<u>34 156 124</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån varav frigjorda		32 832 000	32 832 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		5 424	5 741

**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 0,67 % 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.

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.

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	2013-08-31	2012-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	111 250	110 000
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	4 000	0
	<u>123 250</u>	<u>118 000</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	278 181	251 915
Uttagskatt	94 178	85 286
	<u>372 359</u>	<u>337 201</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	108 221	135 129
	<u>108 221</u>	<u>135 129</u>
Totalt	<u>603 829</u>	<u>590 330</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 163 965	7 172 999
	Årsavgifter lokaler	49 128	49 128
	Hysesintäkter	478 184	433 119
	Ovriga intäkter	28 542	30 694
		7 719 819	7 685 940
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	603 829	590 330
	Fastighetsskötsel och lokalvård	256 554	310 025
	El	388 112	347 985
	Uppvärmning	1 578 279	1 425 050
	Vatten	302 221	293 955
	Sophämtning	185 039	167 981
	Ovriga avgifter	159 407	148 032
	Förvaltningsarvodena	217 193	210 983
	Ovriga driftskostnader	213 231	280 713
		3 903 865	3 775 054
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	17 888	13 739
	Material i löpande underhåll	49 752	47 710
	Löpande underhåll av bostäder	15 634	11 395
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	5 000
	Löpande underhåll tvättutrustning	6 956	10 813
	Löpande underhåll Va/sanitet	1 094	10 838
	Löpande underhåll värme	4 438	1 575
	Löpande underhåll ventilation	14 972	0
	Löpande underhåll el	31 389	22 014
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	31 253	69 914
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	26 075
	Löpande underhåll markytor	4 160	1 587
	Löpande underhåll garage och p-platser	6 128	2 908
	Skadegörelse	6 883	2 491
	Försäkringsskador	301 422	0
		491 969	226 059
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	121 737
	Periodiskt underhåll bostäder	144 500	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	141 125	183 358
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	2 506	0
	Periodiskt underhåll värme	90 453	45 000
	Periodiskt underhåll ventilation	50 376	50 407
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	18 125	34 875
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	169 186	576 235
	Periodiskt underhåll markytor	257 920	44 962
		874 191	1 056 574
Not 5	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld avtalet gäller till 2014-06-30	249 054	290 571
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 262 565	1 261 706
		1 262 565	1 261 706



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
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	-19 313 155	-18 051 449
Årets avskrivningar	-1 262 565	-1 261 706
Utgående avskrivningar	-20 575 720	-19 313 155
Bokfört värde Byggnader	30 750 967	32 013 532
Bokfört värde Byggnader och Mark	30 750 967	32 013 532
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	51 000 000	45 000 000
Byggnad - lokaler	1 732 000	1 514 000
	52 732 000	46 514 000
Mark - bostäder	20 600 000	15 000 000
Mark - lokaler	182 000	199 000
	20 782 000	15 199 000
Taxeringsvärde totalt	73 514 000	61 713 000
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	83 161	0
Skattekonto	98 642	112 906
	181 803	112 906
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter	6 871	13 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 619	107 617
	110 490	120 900



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter				2013-08-31	2012-08-31
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	252 725	0	2 402 459	-384 551	-582 288
Resultatdisponering under året				-582 288	582 288
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-874 191	874 191	
Avsättning år 2013 yttre fond			619 000	-619 000	
Årets resultat					-503 116
Belopp vid årets slut	252 725	0	2 147 268	-711 649	-503 116
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	745610	3,63%	2014-10-30	852 728	8 768
SBAB	19091244	5,57%	2018-04-27	8 550 000	90 000
Swedbank Hypotek	2850435294	3,04%	2016-04-27	2 298 252	24 000
Stadshypotek	753130	3,51%	2014-10-30	2 808 091	28 876
Stadshypotek	858529	3,24%	2015-06-30	2 763 700	14 000
Stadshypotek	866078	3,15%	2015-07-30	7 143 632	76 020
Stadshypotek	792944	3,86%	2016-07-30	6 481 112	135 024
				30 897 515	376 688
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 520 827
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 014 075
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				376 688	376 688
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				6 184	4 766
Arbetsgivaravgifter				7 987	6 518
Mervärdesskatt				113 078	9 100
				127 249	20 384
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				101 474	110 363
Övriga upplupna kostnader				206 107	175 183
Förutbetalda hyror och avgifter				554 210	555 673
				861 791	841 219



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter

2013-08-31

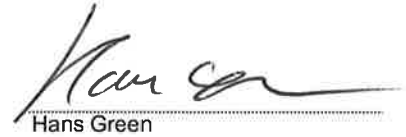
2012-08-31

Malmö 3/12 2013

Bodil Arnsberger

Christer Molin



Hans Green

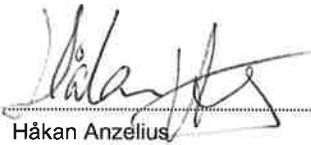
Kristina Frelén

Lena Eriksson

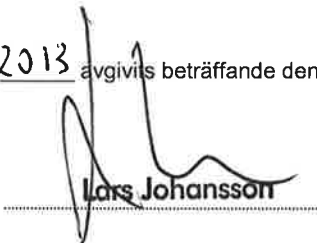


Pia Hansson

Vår revisionsberättelse har 3/12-2013 avgivits beträffande denna årsredovisning



Håkan Anzélius
Av föreningen vald revisor



Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marita Rosén
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämlikheten i Malmö, org.nr. 746000-5924

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämlikheten i Malmö för året 2012-09-01 - 2013-08-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2013-08-31 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 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 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 revisionsmed 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

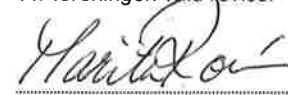
Malmö 3, 12

2013



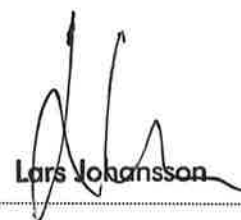
Håkan Anzellus

Av föreningen vald revisor



Marita Rosén

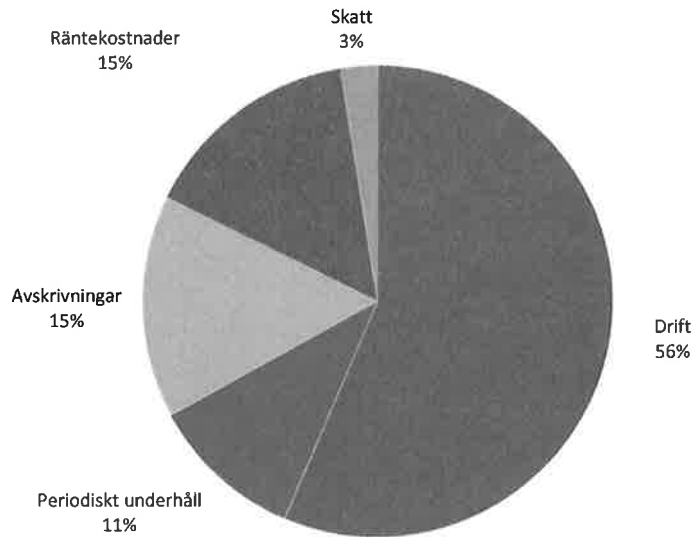
Av föreningen vald revisor



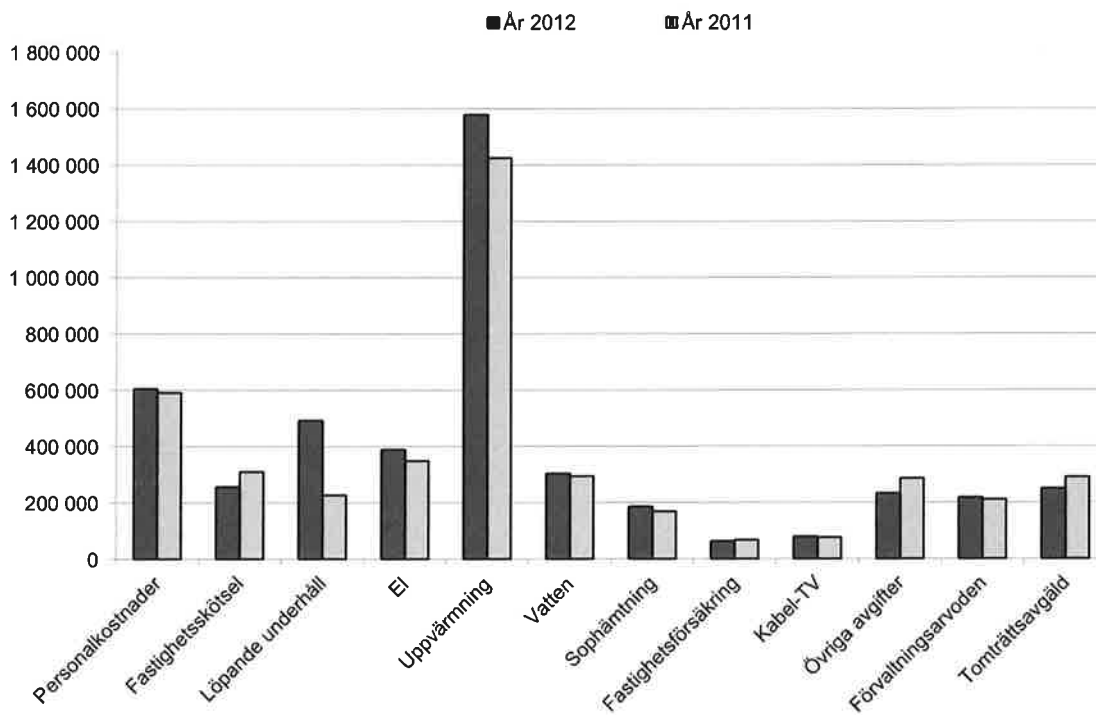
Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Hej styrelsen,

Jag skulle vilja lägga en motion om att styrelsen tar fram prisuppgift om att anlägga fler cykelparkeringsplatser, med möjlighet att låsa fast cykeln med egen vajer.

Under den största delen av det senaste året har det varit väldigt svårt att hitta parkering till sin cykel, det är många cyklar som står vid sidan om, och med den konstruktion vi har idag finns inte möjlighet att låsa fast sin cykel (utan att trampa ner våra fina rabatter). Många har fått erfara att trots att cykeln stått på innergården, låst i cykelstället, så har de blivit bestulna på sin cykel.

Därför skulle det vara bra om det finns möjlighet att ta fram ett beslutsunderlag till stämman med prisuppgifter på att utöka antalet cykelparkeringsmöjligheter samt att möjliggöra fastlåsnings av cykel för dessa och eventuellt även befintliga cykelparkeringsplatser.

Tack!

Hälsningar
Katarina Frick

Styrelsens svar:

Motionären föreslår att föreningen ska utöka cykelparkeringen med ställ för fastlåsnings och eventuellt även byta befintliga ställ. Styrelsen anser att föreningens medlemmar ska behandlas lika och att man därmed inte kan komplettera med bättre ställ för några. Utbyte och komplettering innebär borttagande av rabatter till förmån för cykelställ.

Föreningen har idag 65 cykelställ på gården och ca 160 i cykelkällare.

Ca-kostnad för utökning och byte av befintliga ställ är 145.000 kr plus moms.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att avslå motionen

Hej styrelsen,

Jag vill härmed lämna in en motion om att styrelsen till ordinarie stämma undersöker vad det skulle kosta att införskaffa ett digitalt tvättbokningssystem med tillhörande låssystem till tvättstuga och torkrum. Fördelarna med ett sådant system är många, bland annat följande:

- Tvättutrymmena är endast upplåsbara för den som bokar tvätttiden, ingen annan kommer in i utrymmena.
- Bokning kan ske via dator eller smartphone utan att behöva gå ner i källaren
- Avbokning kan ske via dator eller smartphone, och kan på så sätt frigöra tvättider som inte kunnat bokas av tidigare pga att man ej har varit på plats i huset (oväntade eller oplanerade förhinder kan alltid uppstå).
- Ingen kan sno någons tvättid
- Ingen hantering av borttappade tvättbokningskolvar, bokning sker antingen via ens egen tagg, eller via nätet.

Det torde inte vara så svårt att få fram ungefärliga prisuppgifter, eftersom vår HSB - ledamot i styrelsen kan få information om upphandlande av liknande investeringar från andra HSB-föreningar.

Jag föreslår att när prisuppgift framtagits, att det läggs fram för beslut på ordinarie stämma.

Tack!

Hälsningar
Katarina Frick

Styrelsens svar

Motionären föreslår att föreningen ska införa ett digitalt tvättbokningssystem. Styrelsen har redan tidigare undersökt kostnad för ett sådant system, men ansett andra behov nödvändigare.

Vid ny förfrågan med anledning av motionen, är kostnaden ca 175.000 kr plus moms.

Styrelsen föreslår stämman

Att avslå motionen

Hej,

Jag skulle vilja lägga en motion om att styrelsen undersöker möjligheten att, för att sänka medlemmarnas fasta avgift till föreningen, lägga ut en större del av lånen som föreningen har på medlemmarna. Detta skulle skapa åtminstone 30 % lägre kostnad (för den enskilde medlemmen) eftersom man som privatperson får dra av räntor på sin skattekostnad.

Jag kompletterar gärna min motion om styrelsen så önskar.

Tack på förhand!

Vänliga hälsningar

Katarina Frick

Styrelsens svar:

Motionären föreslår att föreningen undersöker möjligheten att överföra föreningens lån till enskilda medlemmar i form av privata lån.

Vi har konsulterat personer inom fastighetsekonomi och bankväsendet. De kontaktade har entydigt påpekat, att med förhållandevis låg lånebild och många medlemmar, komplicerad och kostsam administration, är systemet inte lämpligt för vår förening.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att avslå motionen.

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.