



ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

**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 10/2 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 2013-09-01 – 2014-08-31

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 11/2 2014 i Folkets Hus. Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.

M



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Pia Hansson
Vice ordförande	Lena Eriksson
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 Pia Hansson, Hans Green, och Henrik Tarpgaard. Styrelsen har under året hållit 13 styrelsemöten.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Två i förening, Pia Hansson, Lena Eriksson, Bodil Arnsberger och Kristina Frelén.

REVISORER

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

VALBEREDNING

John Friberg och Noufal Elhage.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Bodil Arnsberger ordinarie och Lena Eriksson suppleant.

LÖPANDE ADMINISTRATIVA UPPGIFER HAR UTFÖRTS AV

Lena Eriksson och Bodil Arnsberger

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 189 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 15 st. under året. *SH*



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Ombyggnad har skett av akuttvättstuga.

Nya elarmaturer i garage.

Brandvarnarsystem har installerats i alla källargångar

Mindre renoveringar av fastighetsfasader har genomförts.

Lackning har gjorts på alla ytterdörrar.

Renovering av relä Amiralsgatan.

Förstärkning av grindlås.

Ombyggnad av staket Vitemöllegatan efter stormen Sven.

Fontänen har renoverats och barnsäkrats med metallnät.

Installation av två ljusträd i trädgård.

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.

Kontroller av fläktsystem.

Systematisk brandskyddskontroll och obligatorisk brandvarnarkontroll.

Aktiviteter

Medlemsmöten har hållits.

Regelbunden information till medlemmar.

Årsavgifter

Höjning med 2% från 1/1 2014.

Beslut om återgång av stadgeenlig beräkning av årsavgifterna.

Avsägelse lägenheter


Inga avsägelse förekommit under året

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Genomfördes av styrelsen den 2013-11-09.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om att ingen avgiftshöjning skall ske för 2015. 



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

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	8 710	7 720	7 686	7 693	7 423
Rörelsens kostnader	-7 353	-6 992	-6 918	-6 903	-7 066
Finansiella poster, netto	-1 222	-1 231	-1 352	-1 388	-1 411
Skatter	0	0	2	31	-2
Årets resultat	135	-503	-582	-567	-1 056
Likvida medel & fin. placeringar	3 151	2 250	1 877	1 518	1 472
Skulder till kreditinstitut	30 523	30 898	31 274	31 653	32 038
Fond för yttre underhåll	2 072	2 147	2 402	3 794	4 751
Balansomslutning	32 841	33 317	34 156	35 126	36 327
Fastighetens taxeringsvärde	73 514	73 514	61 713	61 713	61 713
Balanserat resultat	-1 139	-712	-385	-1 209	-1 110

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-711 649
Disposition enligt stämmobeslut 2013	-503 116
Årets resultat	134 584
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-670 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	745 508
Summa till stämmans förfogande	-1 004 673

Styrelsen föreslår följande disposition


Balanseras i ny räkning	-1 004 673
-------------------------	------------

STYRELSENS SLUTORD

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen arbetat med den långsiktiga planeringen och det aktuella underhållet av fastigheternas skick.

Styrelsen har följt upp ekonomin och titta på nödvändiga besparingar, renoveringar och aktuellt underhåll i enlighet med vår underhållsplan.

Styrelsen har även arbetat aktivt med miljö och trivsel och månar om en god servicenivå inom kollektivet i föreningen.

Slutligen tackar vi i styrelsen för det gångna verksamhetsåret och för medlemmarnas förtroende. 



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Resultaträkning		2013-09-01	2012-09-01
		2014-08-31	2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	8 709 620	7 719 819
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 760 557	-3 903 865
Löpande underhåll	Not 3	-1 081 654	-491 969
Periodiskt underhåll	Not 4	-745 508	-874 191
Fastighetsskatt/avgift		-211 426	-210 320
Tomträttsavgäld	Not 5	-290 546	-249 054
Avskrivningar	Not 6	-1 263 450	-1 262 565
Summa fastighetskostnader		-7 353 142	-6 991 964
Rörelseresultat		1 356 479	727 855
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 885	13 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 233 780	-1 244 085
Summa finansiella poster		-1 221 895	-1 230 971
Årets resultat		134 584	-503 116

OK



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7		
	<u>29 487 517</u>	<u>30 750 967</u>	
	29 487 517	30 750 967	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 8		
	<u>500</u>	<u>500</u>	
	500	500	
Summa anläggningstillgångar	<u>29 488 017</u>	<u>30 751 467</u>	
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	23 445
Avräkningskonto HSB Malmö		3 150 938	2 249 518
Övriga fordringar	Not 9	5 737	98 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>196 647</u>	<u>110 490</u>
		3 353 322	2 482 095
Summa omsättningstillgångar		<u>3 353 322</u>	<u>2 482 095</u>
Summa tillgångar		<u>32 841 339</u>	<u>33 233 562</u>



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		252 725	252 725
Fond för yttre underhåll		2 071 760	2 147 268
		<u>2 324 485</u>	<u>2 399 993</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 139 257	-711 649
Årets resultat		134 584	-503 116
		<u>-1 004 673</u>	<u>-1 214 765</u>
Summa eget kapital		<u>1 319 812</u>	<u>1 185 228</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 146 327	30 520 827
		<u>30 146 327</u>	<u>30 520 827</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	376 688	376 688
Leverantörsskulder		122 587	97 312
Skatteskulder		10 754	64 467
Övriga skulder	Not 14	24 736	127 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	840 435	861 791
		<u>1 375 200</u>	<u>1 527 507</u>
Summa skulder		<u>31 521 527</u>	<u>32 048 334</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>32 841 339</u>	<u>33 233 562</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		32 832 000	32 832 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		5 564	5 424

PK

**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 0,68 % 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.

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

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	88 770	111 250
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	6 000	4 000
	<u>102 770</u>	<u>123 250</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	28 000	278 181
Uttagsskatt	0	94 178
Övriga kostnader anställda	3 000	0
	<u>31 000</u>	<u>372 359</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	49 566	108 221
	<u>49 566</u>	<u>108 221</u>
Totalt	<u>183 336</u>	<u>603 829</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 258 891	7 163 965
Årsavgifter lokaler	49 776	49 128
Hysesintäkter	507 836	478 184
Övriga intäkter (ersättning från försäkringsbolag 839 593 kr)	893 117	28 542
	8 709 620	7 719 819
Not 2 Drift		
Personalkostnader	183 336	603 829
Fastighetsskötsel och lokalvård	805 841	256 554
El	326 705	388 112
Uppvärmning	1 360 797	1 578 279
Vatten	315 634	302 221
Sophämtning	129 497	185 039
Övriga avgifter	158 664	159 407
Förvaltningsarvoden	224 020	217 193
Övriga driftskostnader	256 064	213 231
	3 760 557	3 903 865
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	47 069	17 888
Material i löpande underhåll	37 453	49 752
Löpande underhåll av bostäder	0	15 634
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 868	0
Löpande underhåll tvättutrustning	28 559	6 956
Löpande underhåll Va/sanitet	12 941	1 094
Löpande underhåll värme	4 057	4 438
Löpande underhåll ventilation	9 708	14 972
Löpande underhåll el	19 478	31 389
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	35 158	31 253
Löpande underhåll huskropp utvändigt	18 375	0
Löpande underhåll markytor	40 514	4 160
Löpande underhåll garage och p-platser	20 098	6 128
Skadegörelse	5 353	6 883
Försäkringsskador	798 023	301 422
	1 081 654	491 969
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	163 750	0
Periodiskt underhåll bostäder	0	144 500
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	68 326	141 125
Periodiskt underhåll tvättutrustning	200 061	2 506
Periodiskt underhåll värme	9 188	90 453
Periodiskt underhåll ventilation	0	50 376
Periodiskt underhåll el	217 500	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	4 365	18 125
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	37 291	169 186
Periodiskt underhåll markytor	45 027	257 920
	745 508	874 191
Not 5 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	290 546	249 054
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	1 263 450	1 262 565
	1 263 450	1 262 565



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
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	-20 575 720	-19 313 155
Årets avskrivningar	-1 263 450	-1 262 565
Utgående avskrivningar	-21 839 170	-20 575 720
Bokfört värde Byggnader	29 487 517	30 750 967
Bokfört värde Byggnader och Mark	29 487 517	30 750 967
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
Byggnad - lokaler	1 732 000	1 732 000
	52 732 000	52 732 000
Mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
Mark - lokaler	182 000	182 000
	20 782 000	20 782 000
Taxeringsvärde totalt	73 514 000	73 514 000
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 737	98 642
	5 737	98 642
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter	7 754	6 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 893	103 619
	196 647	110 490

OK



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter	2014-08-31		2013-08-31		
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	252 725	0	2 147 268	-711 649	-503 116
Resultatdisponering under året				-503 116	503 116
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-745 508	745 508	
Avsättning år 2013 yttre fond			670 000	-670 000	
Årets resultat					134 584
Belopp vid årets slut	252 725	0	2 071 760	-1 139 257	134 584
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	745610	3,63%	2014-10-30	846 152	8 768
SBAB	19091244	5,57%	2018-04-27	8 460 000	90 000
Swedbank Hypotek	2850435294	3,04%	2016-04-27	2 274 252	24 000
Stadshypotek	753130	3,51%	2014-10-30	2 779 215	28 876
Stadshypotek	858529	3,24%	2015-06-30	2 749 700	14 000
Stadshypotek	866078	3,15%	2015-07-30	7 067 608	76 020
Stadshypotek	792944	3,86%	2016-07-30	6 346 088	135 024
				30 523 015	376 688
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 146 327
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 639 575
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				945	6 184
Arbetsgivaravgifter				988	7 987
Mervärdesskatt				22 803	113 078
				24 736	127 249
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				108 290	101 474
Övriga upplupna kostnader				155 772	206 107
Förutbetalda hyror och avgifter				576 373	554 210
				840 435	861 791

OK



HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Noter

2014-08-31

2013-08-31

Malmö 16/12 - 2014


Bodil Arnsberger


Christer Molin


Hans Green


Kristina Frelén


Lena Eriksson


Pia Hansson

Vår revisionsberättelse har 7/1 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning


Håkan Anzelius
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
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, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Jämlikheten i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 revisionssed 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 2014-08-31 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 7.11

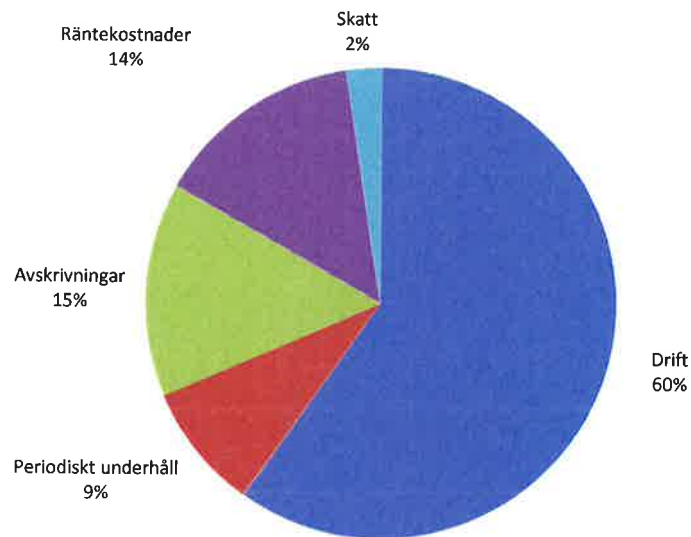
2015


Håkan Anzelius
Av föreningen vald revisor

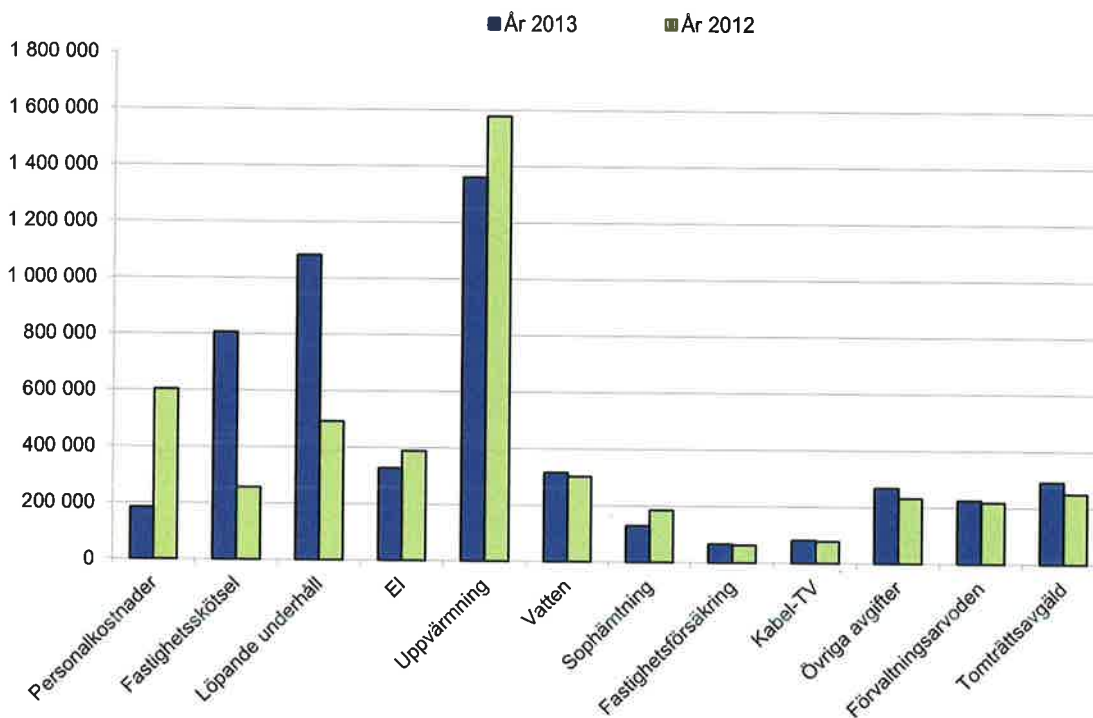

Marita Rosén
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB Brf Jämlikheten i Malmö

Kassaflödesanalys	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	134 584	-503 116
Avskrivningar	1 263 450	1 262 565
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 398 034</u>	<u>759 449</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 192	32 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-152 306	-42 754
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 275 920</u>	<u>749 195</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-374 500	-376 692
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-374 500</u>	<u>-376 692</u>
Årets kassaflöde	901 420	372 503
Likvida medel vid årets början	2 249 518	1 877 015
Likvida medel vid årets slut	3 150 938	2 249 518

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.