



ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

**HSB BRF
KRONOTORP
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kronotorp kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 19 februari 2014 kl 19.00.

Plats: Fritidslokalen Kronotorpsgatan 58

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 revisor samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning
18. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB BRF KRONOTORP 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 Ögonlocket 10-11 vilka innehåller 199 lägenheter och 2 lokaler.

I fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Kronatorpsgatan 52, 54, 56 och 58.

Föreningens 199 st bostäder fördelar sig enligt följande:

13 st	1 r o k
120 st	2 r o k
66 st	3 r o k

Total lägenhetsyta 11 615 kvm.

Total lokalyta 135 kvm.

Lägenheternas medelyta 58.4 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1960.

Antal p-platser som hyrs ut uppgår till 73 st.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2013 i Brf Västkusten fritidslokal. Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.



HSB Brf Kronotorp i Malmö

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Börje Risberg
Vice ordförande	Henrik Folkesson
Sekreterare	Ingrid Lindkvist
Ledamot	Ingrid Pihl (avgick 2013-07-01)
Utsedd av HSB	Bengt Skånhamre
Suppleant	Roland Svensson
Suppleant	Martin Skans
Fritidsledamot	Ingrid Pihl

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henrik Folkesson och Ingrid Pihl samt suppleanten Roland Svensson. Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Börje Risberg, Henrik Folkesson, Ingrid Lindkvist och Ingrid Pihl.

REVISORER

Thord Lindström samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Marina Thulin och Anette Bjärnsten.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ingrid Lindkvist och Henrik Folkesson som suppleant.

VICEVÄRD

Från 1 augusti 2013 köps vicevärdstjänsten av HSB Malmö.

MEDLEMSANTALET – LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 225 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 23 st.

M



HSB Brf Kronotorp i Malmö

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

November månad 2012 fick vi översvämning i fritidslokalen på grund av stopp i kommunens avloppsnät i Kronatorpsgatan.
Skadorna kommer att regleras med vårt försäkringsbolag Folksam.

Vi har installerat 2 stycken torktumlare och 1 lakansträckare i tvättstuga 52.

Målat väggar och räcke i samtliga källartrappor samt gungställningen på gården.

Nya områdesskyltar har monterats i befintliga bågar.

Tak beklädnaden på våra fastigheter är besiktigade av Täta Tak och av rapporten framgår det att mindre skador måste åtgärdas, total omläggning av taken är planerat enligt underhållsplanen 2016.

Malmö stad har höjt tomträttsavgälderna för Ögonlocket 10 till 360 500 kronor per år och Ögonlocket 11 till 220 200 kronor per år. Nuvarande tomträttsavgälder är 112 844 kr respektive 70 406 kr. Höjningen görs den 1 jan 2015.
I samarbete med HSB Malmö har vi överklagat tomträttsavgälderna och fått avslag.

Årets löpande underhåll

Justering av gångplattor, höstbeskrning av samtliga träd på gårdsplanen och plantering av blomsterlökar i rabatterna vid entréerna.
Singeln på lekplatsen har tagits bort och ersatts med stenmjöl.

Aktiviteter

Fritidsverksamheten är samordnad med föreningarna Brf Almedal, Västkusten, Segevång och Kronotorp vilket omfattar olika aktiviteter bingo, canasta, schack och filmförevisningar m.m. medlemmarna i föreningarna är välkomna att delta i de olika aktiviteterna.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3% den 1 juli 2013.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av bostadsrätter har varit aktuellt.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna utfördes den 28 augusti 2013 av styrelse och revisor.



FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Malmö stad har beslutat att matavfall skall sorteras separat 2014 vilket innebär en utbyggnad av vår källsortering.

Enligt underhållsplanen är det aktuellt för stora kommande reparationer beträffande vatten och avlopp samt fogning av fastigheterna.

Samtliga föreningar i Ögonlocket har beslutat att stänga sopnedkassen vilket innebär att ni måste gå ner och lämna soporna direkt i respektive soprum, trots upprepande information till medlemmarna att förpacka soporna väl förekommer det blöta och dåligt förpackade sopor t.o.m. blöjor som kastas direkt i sopnedkassen även totalt stopp i sopnedkassen förekommer på grund av att det kastas kartonger, tidningar, plast och burkar m.m. som normalt skall källsorteras.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är relativt god.

Under året löste vi in ett lån på Stadshypotek totalt 717 000 kronor som förföll till betalning 30 juli 2013.

Årsavgifter

Framtida avgiftshöjning planeras för kommande budgetår.

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	7 120	6 847	6 796	6 596	6 605
Rörelsens kostnader	-6 548	-7 204	-6 955	-7 045	-6 466
Finansiella poster, netto	-198	-233	-239	-186	-147
Skatter	0	199	28	-23	-103
Årets resultat	374	-391	-370	658	-111
Likvida medel & fin. placeringar	1 604	1 293	1 284	7 248	8 348
Skulder till kreditinstitut	4 960	6 959	6 572	7 000	7 427
Fond för yttre underhåll	8 210	7 915	8 450	9 056	9 628
Balansomslutning	16 436	17 059	17 891	18 389	19 732
Fastighetens taxeringsvärde	79 769	69 845	69 845	69 845	64 222

Q



HSB Brf Kronotorp i Malmö

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 822 299
Resultatdisposition under året	-391 141
Årets resultat	374 339
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-551 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	255 999
Summa till stämmans förfogande	1 510 496

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 510 496
-------------------------	-----------

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen som är förtroendevalda i föreningen med ansvar och målsättning att förvalta föreningens fastigheter och tillgångar skall verka för en bra och trivsamt boendemiljö till våra medlemmar tackar för det gångna verksamhetsåret.

GH



HSB Brf Kronotorp i Malmö

		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 120 200	6 847 163
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 485 088	-4 149 361
Löpande underhåll	Not 3	-563 452	-623 354
Periodiskt underhåll	Not 4	-255 999	-957 605
Fastighetsskatt/avgift		-240 490	-360 566
Tomträttsavgäld	Not 5	-183 250	-183 250
Avskrivningar	Not 6	-819 741	-929 741
Summa fastighetskostnader		-6 548 020	-7 203 876
Rörelseresultat		572 181	-356 714
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 941	12 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 783	-245 542
Summa finansiella poster		-197 842	-233 532
Resultat efter finansiella poster		374 339	-590 246
Inkomstskatt		0	199 105
Årets resultat		374 339	-391 141



HSB Brf Kronotorp i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 7 14 471 904 15 291 645

Inventarier

Not 8 0 0

14 471 904 15 291 645*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9 2 900 2 900

Andra långfristiga fordringar

Not 10 156 750 156 750

159 650 159 650

Summa anläggningstillgångar

14 631 554 15 451 295

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 646 6 834

Avräkningskonto HSB Malmö

1 601 383 1 289 444

Övriga fordringar

Not 11 5 726 3 157

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 182 652 304 680

1 801 407 1 604 115*Kassa och bank*

Kassa och Bank

2 896 3 4212 896 3 421

Summa omsättningstillgångar

1 804 303 1 607 535

Summa tillgångar

16 435 857 17 058 830

OK



HSB Brf Kronotorp i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

553 500

553 500

Fond för yttre underhåll

8 210 386

7 915 385

8 763 8868 468 885*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 136 158

1 822 299

Årets resultat

374 339

-391 141

1 510 4971 431 159

Summa eget kapital

10 274 3829 900 044

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 640 000

5 677 040

4 640 0005 677 040*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

320 000

427 556

Leverantörsskulder

118 696

74 261

Skatteskulder

114 643

121 808

Fond för inre underhåll

64 622

66 865

Övriga skulder

Not 16

674

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

902 839

791 257

1 521 4741 481 747

Summa skulder

6 161 4747 158 787

Summa eget kapital och skulder

16 435 85717 058 830

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

17 881 000

17 881 000

varav frigjorda

225 000

225 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

PM

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 90-årig rakv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,09 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2051 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2012 samt 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	144 000	99 400
Revisorsarvode	8 000	7 000
Löner och andra ersättningar	19 956	17 048
	<u>171 956</u>	<u>123 448</u>
Övriga anställda		
Övriga kostnader anställda	0	6 000
	<u>0</u>	<u>6 000</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	31 498	16 530
Övriga gemensamma kostnader	0	2 500
	<u>31 498</u>	<u>19 030</u>
Totalt	<u>203 454</u>	<u>148 478</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

4



HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 924 097	6 725 542
Hysesintäkter	83 050	83 225
Ovriga intäkter	113 053	38 396
	7 120 200	6 847 163
Not 2		
Drift		
Personalkostnader	203 454	148 478
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 620 737	1 547 893
El	294 018	270 113
Uppvärmning	1 260 433	1 101 518
Vatten	379 624	381 822
Sophämtning	67 787	53 174
Ovriga avgifter	204 265	204 045
Förvaltningsarvoden	245 686	234 283
Ovriga driftskostnader	209 085	208 036
	4 485 088	4 149 361
Not 3		
Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	6 406	18 897
Löpande underhåll av bostäder	7 218	22 077
Löpande underhåll av lokaler	2 050	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 756	8 064
Löpande underhåll tvättutrustning	3 613	4 500
Löpande underhåll av installationer	619	27 205
Löpande underhåll Va/sanitet	126 321	33 816
Löpande underhåll el	4 733	21 516
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	47 348	52 074
Löpande underhåll hissar	23 677	44 365
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	5 962
Löpande underhåll markytor	33 459	0
Skadegörelse	2 500	2 022
Försäkringsskador	299 752	382 856
	563 452	623 354
Not 4		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	58 750
Periodiskt underhåll tvättutrustning	87 956	389 150
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	112 244
Periodiskt underhåll värme	60 750	34 375
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	250 000
Periodiskt underhåll markytor	107 293	113 086
	255 999	957 605
Not 5		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	183 250	183 250
Not 6		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	819 741	929 741
	819 741	929 741

OK



HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 178 495	34 178 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 178 495	34 178 495
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-18 886 850	-17 957 109
Årets avskrivningar	-819 741	-929 741
Utgående avskrivningar	-19 706 591	-18 886 850
Bokfört värde Byggnader	14 471 904	15 291 645
Bokfört värde Byggnader och Mark	14 471 904	15 291 645
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	58 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	169 000	445 000
	58 169 000	55 445 000
Mark - bostäder	21 600 000	14 400 000
Mark - lokaler		
	21 600 000	14 400 000
Taxeringsvärde totalt	79 769 000	69 845 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	24 320	24 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 320	24 320
Ingående avskrivningar	-24 320	-24 320
Utgående avskrivningar	-24 320	-24 320
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel Ögonlocket Ekonomisk Förening	2 200	2 200
	2 900	2 900

OK



HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter		2013-08-31	2012-08-31			
Not 10	Ovriga finansiella anläggningstillgångar					
	Lån till Ogonlocket Ekonomisk Förening	156 750	156 750			
Not 11	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	5 726	3 157			
		<u>5 726</u>	<u>3 157</u>			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	3 302	3 244			
	Upplupna intäkter	6 319	7 652			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 031	293 784			
		<u>182 652</u>	<u>304 680</u>			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	553 500	0	7 915 385	1 822 299	-391 141
	Resultatdisponering under året				-391 141	391 141
	lanspråkstagande 2012 /2013av yttre fond			-255 999	255 999	
	Avsättning år 2012/2013 yttre fond			551 000	-551 000	
	Årets resultat					374 339
	Belopp vid årets slut	<u>553 500</u>	<u>0</u>	<u>8 210 386</u>	<u>1 136 158</u>	<u>374 339</u>
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	22875426	3,41%	2016-06-03	2 360 000	160 000
	SBAB	22962035	3,38%	2017-06-02	2 600 000	160 000
					<u>4 960 000</u>	<u>320 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 640 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 360 000

OK



HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	320 000	427 556
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	455	0
Arbetsgivaravgifter	219	0
	<u>674</u>	<u>0</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 353	18 747
Övriga upplupna kostnader	334 043	230 349
Förutbetalda hyror och avgifter	547 443	542 161
	<u>902 839</u>	<u>791 257</u>

Malmö 3, 12 - 2013

Börje Risberg

Henrik Folkesson

Inggrid Lindkvist
Inggrid Lindkvist

Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har 3, 12 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisningThord Lindström
Av föreningen vald revisorTommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor19/12-2013

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronotorp i Malmö

Organisationsnummer 746000-5015

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering, för HSB Brf Kronotorp 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 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 Kronotorp 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 ^{3/12} 2013



Thord Lindström
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson ^{19/12-2013}
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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.