



HSB

Brf **ROXEN**

i Malmö



ÅRSREDOVISNING

2012-09-01 - 2013-08-31

HSB Bostadsrättsförening Roxen i Malmö

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Roxen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 29 januari 2014 klockan 18:30.

Lokal: Annebergsgården, Annebergsgatan 15A

Efter årsmötet, kommer vi att bjuda på en enkel förtäring.

Anmälan om deltagande görs på bifogad anmälningsblankett senast den 19 januari 2014

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Fastställande av dagordningen
4. Val av två personer att jämte ordföranden justerar dagens protokoll
5. Fråga om kallelse behörigen som sig bör skett
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisoremas berättelse
8. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Fråga om arvode till styrelse, revisorer och valberedning
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleanter
- 14a Val av valberedning
- 14b Information angående valberedningens enkät
15. Val av fullmäktigerepresentanter jämte suppleanter till HSB
16. Motioner.
17. Information av pågående arbete, exempel relining
18. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening

Roxen i Malmö

Organisationsnummer 746000-5825

Styrelsen får härmed avge redovisning för verksamhetsåret

2012-09-01 - 2013-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lorensborg 1, vilken innehåller 171 lägenheter, 13 lokaler, 60 P-platser i underjordsgarage, 60 P-platser ovan mark och 31 garage i markplan.

Byggnader på föreningens fastighet uppfördes år 1958.

På fastigheten finns tre 8-våningshus med tillsammans 6 trapphus och ett enplanshus (lokaler).

Föreningens 171 bostäder fördelar sig enligt följande:

6	1- r o kv.
6	1- r o k
36	2- r o k
81	3- r o k
36	4- r o k
6	6- r o k

Lägenhetsyta	12 952,5 m ²
Medellägenhetsyta	75,7 m ²
Lokalstyr	1 155,0 m ²

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 december 2012 på Annbergsgården.

Totalt antal närvarande 50 stycken, varav 36 stycken röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Rolf Brandt
Vice ordförande	Gina Vaagseth
Sekreterare	Hans Uvelius
Ledamot/Studieorganisatör	Mårten Olsson
Utsedd av HSB	Johan Broman
Suppleant	Henning Andersen
Suppleant	Mikael Ahrens

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rolf Brandt, Gina Vaagseth och Henning Andersen.

GM

HSB Brf Roxen i Malmö

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 12 stycken protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten.

Firmatecknare, minst två i förening

Rolf Brandt	Gina Vaagseth,
Mårten Olsson	Hans Uvelius

Revisorer

Ordinarie	Ingemar Persson och Eva Ohlsson samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.
Suppleanter	Gun Andersson och Marie Dahlberg

Valberedning

Rudiger Weste	Falkmansgatan 3 B sammankallande
Mikael Harborn	Falkmansgatan 5 B
John Hellman	Falkmansgatan 3 A

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Ordinarie	Rolf Brandt
Suppleant	Henning Andersen

Vicevärd

Jan Lindahl. För upplysningar om löner och ersättningar hänvisas till not 3.

Vaktmästare

Thomas Andersson, behjälplig i skötsel av föreningens yttre och inre underhåll på deltid.

Trappombud

Astrid Öhnarp	3A
Christian Andersson	3B
Mito Bimbilov	5A
Inez Granath	5B
Östen Roos	7A
Marianne Andersen	7B

Arvode och löner

Arvodet till styrelsen inklusive suppleanter för år 2013 skall utgå med 4 prisbasbelopp, 176 000 kronor, samt en arbetsmiddag per år i samband med bokslutet.

Ersättning kommer att utgå för förlorad arbetsförtjänst vid uppdrag som anses gå utanför det ordinarie styrelsearbetet.

Arvodet till revisorerna skall utgöra tillsammans 1/3 av prisbasbeloppet,

Arvodet till valberedningen skall utgöra tillsammans 1/4 av prisbasbeloppet.

Löneersättningar och sociala avgifter inklusive löneskatt framgår av not 3.

Medlemsantalet - Lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var antalet medlemmar 196.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen.

Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 19 stycken.

PH

HSB Brf Roxen i Malmö

Årsavgifter och hyror

Den 1 januari 2013 höjdes månadsavgiften med 2 %

Kvadratmeterpriset för lägenheter är för närvarande i genomsnitt 535 kronor/lägenhetsyta, som är jämförelsevis låg.

Höjning av månadsavgifterna kommer att ske enligt 5-års kalkyl.

Lån

Lån 2013-08-31

Institut	Saldo	Bindningstid	Räntesats
SEB	1 925 000	Fast dec 2013	2,3 %

Skall återbetalas efter bindningstidens slut december 2013.

Kapitalförvaltning

Styrelsen arbetar aktivt med att förränta föreningens överlikviditet. Under verksamhetsåret har 5 371 013 kronor kortfristigt inlånats till Swedbank. Medlen står idag placerade till en årsränta av 1,95 %.

Fastighetens taxeringsvärde:

Fastighetens taxeringsvärde för 2013 uppgår till 128 479 000 kronor, varav markvärdet uppgår till 37 079 000 kronor.

Bostadsrättstillägg

Ett gemensamt försäkringsskydd, som ingår i föreningens fastighetsförsäkring, benämnt Bostadsrättstillägget, är tecknat av Brf Roxen. Detta innebär för medlemmarna att de inte själva behöver ha detta tillägg till sin hemförsäkring. Hemförsäkringen måste man ha kvar.

Information till medlemmar

Ungefär tio informationsblad "ROXEN INFO" skickas ut varje år till alla medlemmar. Våra anslagstavlor används också för information av olika slag.

Alla nya medlemmar som flyttar in i brf Roxen får en informationspärm, som innehåller uppdaterad och aktuell information om vår förening, brf Roxens ordnings- och trivselregler, stadgar, brandskydd m.m.

Styrelsen hade kallat till 7 st. dialog och informationsmöte i oktober 2012, 70 boende deltog. Även ett separat informationsmöte hölls med Hemtjänsten.

Miljöarbetet

Fyra gånger om året har vi kläd- och elektronikinsamling. Samtidigt med dessa insamlingar uppställs en container för insamling av sådant material som inte ingår i den normala källsorteringen.

Sortering av matavfall har genomförts i full skala.

Brandskyddet

Arbetet med brandskydd sker rutinemässigt genom löpande intern-kontrollen av föreningens brandskydd. Detta betyder regelbunden kontroll av rökluckor, brandsläckare och utrymningslarm m.m.

04

HSB Brf Roxen i Malmö

Ekonomi

Styrelsen arbetar med långtidsplaner, 5-års kalkyl och årsbudget. Ett viktigt inslag är Roxens underhållsplan, som omspannar 20 år. Styrelsen räknar med avgiftshöjningar på 2 % om året de närmaste 5 åren. För framtida underhåll avsätts medel enligt underhållsplan. Förvaltningsavtalet med HSB Malmö har omförhandlats och förlängts till 2019.

Utbildning

Under verksamhetsåret har enskilda medlemmar i styrelsen deltagit i olika typer av utbildning. Bl.a. Ekonomi i en Brf. Fastighetsägarens ansvar. Tillsyn i lägenheter. Bostadsrättsjuridik. Introduktion för förtroendevalda. Ordförandekonferens. Konferens för styrelserepresentanter.

Roxen - HSB Malmö

Genom medlemskapet i HSB Malmö erhåller alla tidningen Hemma i HSB. Föreningen är delaktig i HSB Malmös parlamentariska organisation och medlemsverksamheten. HSB rörelsen bevakar viktiga frågor för medlemmarna.

Roxen har förvaltningsavtal med HSB Malmö avseende avgifter, redovisning, budget, bokslut, underhållsplan, 5 års kalkyl m.m.

Roxen representerar sina medlemmar genom en ledamot i HSB Malmös Fullmäktige. Under året har Rolf Brandt, varit ordinarie och Henning Andersen suppleant.

Rolf Brandt har också varit representant i Arne Axrup Stipendiefond och valberedningen i HSB Malmö.

Roxen - MKB

Styrelsen har regelbundna möten med MKB angående Lorensborgstorget. Vid större förändringar på Lorensborgstorget eftersträvas full enighet mellan brf Roxen och MKB.

Fonus

Roxen är medlem i Fonus. Styrelsen bevakar utvecklingen i Fonus genom att bl.a. närvara vid distriktsstämman. Medlemskapet ger Roxen löpande information om verksamheten men ger i övrigt inga förmåner för Roxen.

Skådebanan

Roxen är medlem i Skådebanan, vilket möjliggör till exempel reducerade priser på teaterbiljetter för medlemmarna.

Städning

Städning av våra gemensamma utrymmen utföres av Ultra Clean i Malmö AB.

Snöröjning och besiktning

Föreningen hade avtal med företaget Total Tak Skåne AB till 2013-10-31, för att sköta våra tak.

Årlig stadgeenlig besiktning

Tillsammans med föreningens revisorer och byggkonsult har styrelsen och vaktmästare besiktat byggnader och andra tillgångar som tillhör föreningen.

Fastigheter och inventarier är i mycket gott skick.

Besiktningen genomfördes den 17 juni 2013.

PH

HSB Brf Roxen i Malmö

Trappombud

Våra trappombud har under året haft ett möte med styrelsen där diverse frågor avhandlades.

Studie- och Fritidsverksamheten

Som tidigare år så har det genomförts aktiviteter av olika slag i vår fritidslokal. Både under höst- och vårsäsong har det varit Rummikub två gånger i veckan, och som tidigare så var det Gun Andersson och Karin Johansson, som höll i denna aktivitet.

På hösten 2012 gjordes en busstur i gamla och nya Malmö, 54 boende deltog.

Den 13 december firade vi Lucia mellan Falkmansgatan 5 -7 med ca 60 st. närvarande.

Den 1 maj sjöng Sångarbröderna in våren för oss, ett evenemang som våra medlemmar uppskattar, cirka 70 personer lyssnade och njöt.

Efter körsången bjöds det på kaffe och nygräddade våfflor med sylt och vispgrädde.

Vi var 45 medlemmar som tittade på MFF och BK Häcken på Swedbank Stadion.

Vi öppnade ett bokrum under juli månad, på initiativ av en medlem.

Fredagen den 2 augusti var det tid för en underbar grillkväll med ca 60 medlemmar.

Studiebesöket på Sysav ställdes in på grund av för få deltagare.

Fastighetsunderhåll – större underhållsåtgärder

Vid vår spolrensning upptäcktes skador på tre stamledningar som tyder på slitage och rost.

För att förebygga skador på fler avloppsstammar håller styrelsen därför på att få in offerter för relining av våra avloppsrör.

Pågående och avslutade åtgärder

Skärmtak, Falkmansgatan	107 500 kronor
Ljudisolerat tvättstuga 3 B	29 000 kronor
Ny motor till frånluftsfläkt	15 000 kronor
Renoverat garageport nya fjädrar	21 000 kronor
Ny tvättmaskin 7 B	65 600 kronor
Ombyggnad ventilation tre tvättstugor	54 000 kronor
Nya dörrar till cykelrummen	120 250 kronor
Konsultkostnad för relining, balkonger, besiktning	84 500 kronor
<u>Summa</u>	496 850 kronor

Kommande större åtgärder, under åren 2013 – 2016

2013-2015	Relining
2013-2015	Hustaken och balkongtaken, betongpelare, fönsterbläck franska partier, sockeln mot torget Falkmansgatan 3, samt källarmedgång garage och Falkmansgatan 1.
2015	Byte av stängningsventiler för vatten, åtgärder körbanor/asfalt.
2016	Eventuellt byte eller komplettering av hisslinor, besiktning utförs varje år.

Åtgärderna i planen är preliminära när det gäller tidpunkten.

Slutord

Styrelsen vill tacka för det gångna verksamhetsåret och för det förtroende som visats oss.



HSB Brf Roxen i Malmö

Ekonomisk ställning

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	8 554	8 404	8 231	7 950	7 748
Rörelsens kostnader	-6 312	-7 631	-7 137	-8 300	-8 624
Finansiella poster, netto	43	5	-38	-16	-285
Skatter	0	0	0	-4	-16
Årets resultat	2 285	778	1 056	-370	-1 177
Likvida medel & fin. placeringar	7 008	4 045	3 335	1 117	1 419
Skulder till kreditinstitut	1 925	1 925	2 425	2 425	2 425
Fond för yttre underhåll	4 698	3 737	3 342	4 211	6 666
Balansomslutning	13 214	11 824	10 666	9 115	10 209
Fastighetens taxeringsvärde	128 479	106 217	106 217	106 217	91 540

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 882 346
Disposition enligt stämmobeslut 2012	777 616
Årets resultat	2 285 420
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 383 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	421 426
Summa till stämmans förfogande	4 983 808

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 983 808
-------------------------	-----------

OK



HSB Brf Roxen i Malmö

		2012-09-01	2011-09-01
Resultaträkning		2013-08-31	2012-08-31
Nettoomsättning	Not 1	8 553 706	8 403 791
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 108 359	-3 860 764
Löpande underhåll	Not 3	-350 654	-893 375
Periodiskt underhåll	Not 4	-421 426	-1 268 599
Fastighetsskatt/avgift		-291 700	-438 891
Tomträttsavgäld	Not 5	-699 756	-466 624
Avskrivningar	Not 6	-439 873	-702 945
Summa fastighetskostnader		-6 311 768	-7 631 198
Rörelseresultat		2 241 938	772 593
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter		91 612	73 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 131	-68 590
Summa finansiella poster		43 481	5 023
Årets resultat		2 285 420	777 616

OK



HSB Brf Roxen i Malmö

Balansräkning		2013-08-31	2012-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	5 804 076	6 243 949
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>5 804 076</u>	<u>6 243 949</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 9	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk	Not 10	2	2
		<u>702</u>	<u>702</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 804 778</u>	<u>6 244 651</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 285	14 734
Avräkningskonto HSB Malmö		2 353 436	974 009
Övriga fordringar	Not 11	111 202	80 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	287 908	439 536
		<u>2 754 831</u>	<u>1 508 516</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>4 654 738</u>	<u>3 071 293</u>
		<u>4 654 738</u>	<u>3 071 293</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 409 569</u>	<u>4 579 809</u>
Summa tillgångar		<u>13 214 347</u>	<u>10 824 460</u>

PH



HSB Brf Roxen i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

596 545

596 545

Fond för yttre underhåll

4 698 194

3 736 620

5 294 739

4 333 165

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 698 388

2 882 346

Årets resultat

2 285 420

777 616

4 983 808

3 659 962

Summa eget kapital

10 278 547

7 993 127

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 925 000

1 925 000

1 925 000

1 925 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

85 534

29 202

Fond för inre underhåll

1 288

1 288

Övriga skulder

Not 15

29 005

16 269

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

894 974

859 574

1 010 800

906 333

Summa skulder

2 935 800

2 831 333

Summa eget kapital och skulder

13 214 347

10 824 460

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

22 494 000

22 494 000

varav frigjorda

16 144 000

8 676 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

7 252

867

OK

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 90-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,94 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 1974 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-30 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	175 300	171 100
Revisorsarvode	14 668	14 266
Löner och andra ersättningar	16 068	12 279
	<u>206 036</u>	<u>197 645</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	385 954	391 173
	<u>385 954</u>	<u>391 173</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	204 714	219 349
Övriga gemensamma kostnader	1 875	2 500
	<u>206 589</u>	<u>221 849</u>
Totalt	<u>798 579</u>	<u>810 667</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Roxen i Malmö

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 932 294	6 790 596
Årsavgifter lokaler	963 564	944 664
Hysesintäkter	493 048	490 307
Övriga intäkter	164 800	178 224
	8 553 706	8 403 791
Not 2 Drift		
Personalkostnader	798 579	810 667
Fastighetsskötsel och lokalvård	379 315	351 495
El	357 055	362 016
Uppvärmning	1 262 414	1 159 080
Vatten	340 850	357 432
Sophämtning	158 402	119 355
Övriga avgifter	261 075	233 846
Förvaltningsarvoden	178 837	186 807
Övriga driftskostnader	371 831	280 066
	4 108 359	3 860 764
Not 3 Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	34 555	37 516
Löpande underhåll av bostäder	9 796	6 525
Löpande underhåll av lokaler	3 914	2 388
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	30 822	6 877
Löpande underhåll tvättutrustning	26 921	3 830
Löpande underhåll av installationer	1 636	7 189
Löpande underhåll Va/sanitet	33 833	35 630
Löpande underhåll värme	5 321	14 715
Löpande underhåll ventilation	35 001	8 881
Löpande underhåll el	33 568	41 588
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	450	3 963
Löpande underhåll hissar	18 027	24 006
Löpande underhåll huskropp utvändigt	42 288	64 488
Löpande underhåll markytor	17 982	55 707
Löpande underhåll garage och p-platser	31 019	19 578
Skadegörelse	2 898	4 936
Försäkringsskador	22 623	555 558
	350 654	893 375
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	95 850
Periodiskt underhåll tvättutrustning	65 663	15 546
Periodiskt underhåll installationer	0	54 855
Periodiskt underhåll va/sanitet	38 250	250 846
Periodiskt underhåll värme	0	96 700
Periodiskt underhåll ventilation	53 625	0
Periodiskt underhåll el	0	31 350
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	233 888	360 464
Periodiskt underhåll markytor	30 000	362 989
	421 426	1 268 599
Not 5 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	699 756	466 624
Föreningen betalar årligen 699 756 kr i tomträttsavgäld till Malmö Stad. Justeringsdatum för avtalet är 2020-01-01.		
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	439 873	699 946
Inventarier	0	2 999
	439 873	702 945

M



HSB Brf Roxen i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 301 195	23 301 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 301 195</u>	<u>23 301 195</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-17 057 246	-16 357 300
Årets avskrivningar	-439 873	-699 946
Utgående avskrivningar	<u>-17 497 119</u>	<u>-17 057 246</u>
Bokfört värde Byggnader	5 804 076	6 243 949
Bokfört värde Byggnader och Mark	5 804 076	6 243 949
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	85 000 000	67 000 000
Byggnad - lokaler	<u>6 400 000</u>	<u>8 000 000</u>
	91 400 000	75 000 000
Mark - bostäder	35 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	<u>2 079 000</u>	<u>2 217 000</u>
	37 079 000	31 217 000
Taxeringsvärde totalt	128 479 000	106 217 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	468 025	468 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>468 025</u>	<u>468 025</u>
Ingående avskrivningar	-468 025	-465 026
Årets avskrivningar	0	-2 999
Utgående avskrivningar	<u>-468 025</u>	<u>-468 025</u>
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700

AM



HSB Brf Roxen i Malmö

Noter	2013-08-31		2012-08-31		
Not 10 Egna Brf, långvarigt bruk					
Lokal nr 11, inköpt 1975 (Lorenborgs kött)		1		1	
Lokal nr 184, inköpt 1994 (Astma- och allergiföreningen)		1		1	
		<u>2</u>		<u>2</u>	
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		106 053		75 941	
Skattekonto		5 149		4 296	
		<u>111 202</u>		<u>80 237</u>	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		4 872		7 465	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 036		432 071	
		<u>287 908</u>		<u>439 536</u>	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	596 545	0	3 736 620	2 882 346	777 616
Resultatdisponering under året				777 616	-777 616
Anspråkstagande 2013 av yttre fond			-421 426	421 426	
Avsättning år 2013 yttre fond			1 383 000	-1 383 000	
Årets resultat					2 285 420
Belopp vid årets slut	596 545	0	4 698 194	2 698 388	2 285 420
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	32958265	2,36%	2013-12-28	1 925 000	0
				<u>1 925 000</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 925 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 925 000


OK



HSB Brf Roxen i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	7 453	7 157
Arbetsgivaravgifter	9 426	9 112
Depositioner	12 126	0
	<u>29 005</u>	<u>16 269</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	9 212	12 257
Övriga upplupna kostnader	202 531	180 279
Förutbetalda hyror och avgifter	683 231	667 038
	<u>894 974</u>	<u>859 574</u>

Malmö 29/11 - 2013


Gina With Vaagseth


Hans Uvelius


Johan Broman


Marten Olsson


Rolf Brandt

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


Eva Olsson
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Marie Dahlberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Roxen i Malmö, org.nr. 746000-5825

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Roxen 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 revisions sed 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 Roxen 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 revisions sed i Sverige.

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

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

Uttalanden

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

Malmö 3/12 2013


Eva Olsson

Av föreningen vald revisor


Marie Dahlberg
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Motion till föreningsstämma Brf Roxen 2013.

Föreningen måste aktivt bekämpa den **måskoloni** i vardande som håller på att utvecklas på föreningens mark. Närheten till Pildammarna där mat erbjuds året runt, samt det relativt lugna läge som Roxen har, gör att denna koloni kommer att sakta men säkert utvecklas till pest för de boende människorna i föreningen. För 6 till 7 år sedan fanns bara ett par som "häckade" på föreningens mark, nu i år kan man räkna med minst 4 till 5 par som med hjälp av ungefär lika många lyckade födslar inom några år kommer att multipliceras och sprida måsskit och skrån i området.

Måsar är opportunister och anpassar sig perfekt till ny miljö, även om deras naturliga miljö är havsnära där deras huvudsakliga föda (fisk, fiskrester och sjödjur) finns. Vår tid med massor av snabbmat som slängs här och där samt lite "smådumma" människor som "matar fåglarna i parken" passar dem utmärkt. F ö får de fåglar som borde vara i parken tillräckligt med mat av kommunen även på vintern, och på sommaren utgörs denna egentliga föda av naturens eget skafferier. De behöver inte extra mat i form av överblivet bröd. Detta är mer till skada än nytta.

Måsarna liksom grågässen i parken har hamnat i "fel miljö". Det finns inga naturliga fiender och de klarar av ovannämnda skäl även stränga vintrar. Därför lever de längre än de gjort i sin naturliga miljö och kan alltså multiplicera sig ännu mer. Grågässen är egentligen flyttfåglar som av samma födoskäl som måsarna blivit fastboende här.

Det finns ett par vad jag förstår lagliga metoder att minska stammen. Kommunen kan skyddsskjuta dem (med risk att djurrättsaktivister blir hysteriska), man kan plocka äggen och förstöra dessa, man kan sätta upp diverse skrämrelattrapper och man kan sätta "hinder" på de ställen där måsarna gör sina bon.

Utöver de trivselskäl som nämnts ovan finns f ö exempel på att människor, som måsarna uppfattar som hot mot deras ungar, blir angripna genom regelrätta anfall eller att de helt enkelt skiter på dem.

Något måste göras, annars blir läget katastrof inom några år.

Bo Nilsson, lägenhet 87 Falkmansgatan 5 b.



Svar motion angående måskoloni

Olika fåglar, men kanske särskilt måsar genom ljud och attacker, har blivit ett växande störningsproblem i Roxens trädgård.

Styrelsen har hittills vidtagit följande åtgärder eller planerar för följande åtgärder för att stävja/förhindra detta:

- Under året har samtliga balkongfasader tätats så att det inte längre är möjligt att bygga bo i mellanrummen mellan balkongerna.
- Taken på byggnaderna inspekteras varje vår och i inspektionen ingår att rensa hängrännor mm på eventuella fågelbon. Ett nytt avtal har tecknats under hösten där inspektionstiden har preciserats till att ske under majmånad. Med den något senare besiktning tror styrelsen att det blir färre bon på takpartierna.
- Anticimex har besökt vår trädgård under hösten och de kommer att få uppdraget under våren att riva fågelbon och picka ägg under våren, med förhoppningen om att färre ungar ska födas. Mest störning sker i samband med att fåglarna har ungar.
- Sedan flera år tillbaka råder matningsförbud för samtliga djur i vår trädgård. En särskild punkt om detta finns i föreningens ordnings- och trivselsegler. Om man som medlem ser att matning sker ändå bör man påpeka detta för vederbörande eller tillskriva styrelsen som vidare hanterar frågan.

Styrelsen bedömning är att ovanstående åtgärder ska ge effekt, men om det inte blir så får ytterligare åtgärder övervägas.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Förslag om antagande av uppdaterade Ordnings- och trivselregler i BRF Roxen.

Bakgrund/motiv

Som boende i en bostadsrättsförening ingår man i ett kollektiv och hänsyn till grannar ska alltid tas. BRF Roxen har genom tidigare stämmobeslut fastställt ordnings- och trivselregler för att säkerställa att detta sker. Alla medlemmar i BRF Roxen är måste följa dessa regler. Nuvarande regler antogs 2005 och är i behov av en uppdatering.

De senaste åren har inflyttning/utflyttning ökat i BRF Roxen. Våra byggnaders ålder innebär också att behovet av renoveringsarbete i lägenheterna har ökat. Det har framförts önskemål till styrelsen om att utöka de tider som är "tysta". Samtidigt måste man som medlem kunna utföra renoveringsarbete. I en avvägning mellan dessa 2 intressen har styrelsen valt att i de uppdaterade reglerna utöka den "tysta tiden" till att även omfatta sk aftnar, dvs midsommar afton, julafton mfl.

I grillningsförbudet på våra balkonger förslås även elgrillar att ingå.

I fråga om husdjur har förtydligande gjorts för att påpeka att husdjur inte får finnas i tvättstugorna samt att även katter ska bara kopplade samt att upplöckningstvång även gäller för dessa.

För källarförråd har införts ett krav om att dessa ska hållas låsta.

I övrigt föreslår styrelsen att resterande punkter justeras språkligt på ett par ställen och anpassas på några ställen till nu rådande omständigheter.

Till detta förslag bifogas nuvarande ordnings- och trivselregler samt förslag till nya.

Förslag till beslut:

Föreningsstämman föreslås besluta

- att anta uppdaterade Ordnings- och trivselregler i BRF Roxen.

Styrelsen i BRF Roxen
2013-10-20

NYTT FÖRSLAG

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER I BRF ROXEN

- Visa hänsyn till dina grannar alla tider på dygnet. Dämpa lyssningsnivån på din musikanläggning och TV-apparat efter klockan 22. Borra och spika med måtta. Undvik att bada och tappa vatten i badkaret alltför sent på kvällen. När det gäller störande arbeten med hög ljudnivå, som t.ex. renoveringsarbeten så får dessa utföras mellan kl. 08.00 – 20.00 måndag-fredag och kl.09.00 – 17.00 på lördagar. Inga arbeten av denna typ på sön- och helgdagar. Detta gäller även trettondagsafton, påskafton, valborgsmässoafton, pingstafton, midsommarafton, julafton och nyårsafton.
- Om du vet att du skall ha fest som kan bli ”lite högljudd” eller du ska göra en stor ombyggnad i din lägenhet, blir grannarna säkert tacksamma om du meddelar dem i förväg.
- Balkonger: Grillning på balkonger är ej tillåtet även med el-grill, på grund av brandfara och os som kan störa grannarna. Skjut inte iväg raketer eller kasta cigarettfimpar från balkongen. Balkonglådor får inte hängas på utsidan av balkongräcket. Lådorna måste alltid hängas upp på insidan av balkongen. Följ regler och anvisningar när det gäller inglasning av balkong och uppsättning av parabolantenn.
- I trapphusen får inte ställas saker som kan öka brandskyddsrisken och hindra framkomligheten. Här måste finnas plats för brandmän och ambulanspersonal att komma fram. Inga dörmattor får finnas det är en viktig regel med tanke på våra lokalvårdare.
- Följ regler och anvisningar i alla våra gemensamma utrymmen.
- Följ regler beträffande sophantering och källsortering.
- Husdjur får ej vistas lösa i trappor, källare, tvättstugor på gårdsplanen och i trädgårdsanläggningarna. Ej heller kopplade husdjur får vistas i tvättstugorna. Hund eller katt skall vara kopplad på föreningens mark och rastas utanför området. Att plocka upp efter hunden och katten är en självklarhet för allas trivsel.
- Håll koll på det du förvarar i ditt källarförråd och se till att det alltid är låst. Se till att inte förvara något som kan dra till sig skadedjur, med tanke på spridning till andra förråd.
- Tänk på att alla människor inte mår bra av tobaksrök. Vädra ej ut den i trappan och undvik att röka på balkongen. Respektera förbudet mot rökning i allmänna utrymmen som t.ex. trapphus, hissar och tvättstugor. Släng ej fimpar på marken. Det finns monterat askkoppar vid varje entré.
- Bröd och dylikt får ej kastas ut på marken för matning av fåglar och andra djur.
- Ingen bilkörning på gångbanorna, detta kan medföra stora underhållskostnader för föreningen. Ingen cykling och mopedkörning på områdets gångbanor. Följ regler och anvisningar när det gäller bilparkering. **Blockera ej räddnings- och brandvägar.**
- Läs noga igenom informationen om brandskydd.

NUVARANDE
ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER I BRF ROXEN

- Visa hänsyn till dina grannar alla tider på dygnet. Dämpa lyssningsnivån på din musikanläggning och TV-apparat efter klockan 22. Borra och spika med måtta. Undvik att bada och tappa vatten i badkaret alltför sent på kvällen. När det gäller störande arbeten med hög ljudnivå, som t.ex renoveringsarbeten så får dessa utföras mellan kl. 08.00 – 20.00 måndag-fredag och kl. 09.00 – 17.00 på lördagar. Inga arbeten av denna typ på sön- och helgdagar.
- Om du vet att du skall ha fest som kan bli ”lite vild” eller du ska göra en stor ombyggnad i din lägenhet, blir grannarna säkert tacksamma om du meddelar dem i förväg.
- Balkonger: Grillning på balkonger är ej tillåtet, på grund av brandfara och os som kan störa grannarna. Skjut inte iväg raketer eller kasta cigarettfimpar från balkongen. Balkonglådor får inte hängas på utsidan av balkongräcket. Lådorna måste alltid hängas upp på insidan av balkongen. Följ regler och anvisningar när det gäller inglasning av balkong och uppsättning av parabolantenn.
- I trapphusen får inte ställas saker som kan hindra framkomligheten eller dörmattor finnas. Här måste finnas plats för brandmän och ambulanspersonal att komma fram. Det är också en viktig regel med tanke på våra lokalvårdare.
- Följ regler och anvisningar i våra tvättstugor, torkrum, mangelrum och i vår bastu.
- Följ regler beträffande sophantering, användande av sopnedkast och källsortering.
- Husdjur får ej vistas lösa i trappor, källare, på gårdsplanen och i trädgårdsanläggningarna. Hunden skall vara kopplad på föreningens mark och rastas utanför området. Att plocka upp efter hunden är en självklarhet för allas trivsel.
- Håll koll på det du förvarar i ditt källarförråd. Se till att inte förvara något som kan dra till sig skadedjur, med tanke på spridning till andra förråd.
- Tänk på att alla människor inte mår bra av tobaksrök. Vädra ej ut den i trappan och undvik att röka på balkongen. Respektera förbudet mot rökning i allmänna utrymmen som t.ex. trapphus, hissar och tvättstugor.
- Släng ej fimpar på marken. Papperskorgarna inom området är av en typ med ”inbyggda” askkoppar.
- Bröd och dylikt får ej kastas ut på marken för matning av fåglar och andra djur.
- Ingen bilkörning på gångbanorna, detta kan medföra stora underhållskostnader för föreningen. Ingen cykling och mopedkörning på områdets gångbanor. Följ regler och anvisningar när det gäller bilparkering. **Blockera ej räddnings- och brandvägar.**
- Läs noga igenom informationen om brandskydd.

Dessa ordnings- och trivselregler har antagits vid stämma i brf Roxen den 9 maj 2005.

**HSB Brf Roxen i Malmö**2012-09-01
2013-08-312011-09-01
2012-08-31**Specifikation not 2**

Personalkostnader			
7011	Löner tjänstemän	363 442	341 467
7021	Löner fastighetsskötare	22 512	15 624
7211	Styrelsearvode	175 300	171 100
7213	Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	1 500	1 579
7215	Revisorer	14 668	14 266
7290	Förändring semesterskuld	0	34 082
7399	Arvoden valberedning	14 568	10 700
7510	Lagstadgade arbetsgivaravgifter	167 088	152 730
7519	Arbetsgivaravgift sem.löneskuld	0	10 709
7530	Särskild löneskatt	6 799	24 762
7570	Premier för arbetsmarknadsförsäkring	0	2 317
7580	Grupplivförsäkringspremier	30 827	28 831
7610	Utbildning	1 875	2 500
S:a Personalkostnader		798 579	810 667
Fastighetsskötsel och lokalvård			
4012	Reparation/underhåll av maskiner och fordon	5 032	6 764
4013	Drivmedel fordon och maskiner	1 733	3 615
4040	Obligatoriska besiktningkostnader	4 368	6 041
4042	Hissbesiktning	4 418	4 095
4050	Serviceavtal	28 799	3 675
4070	Snörenhållning	8 124	2 369
4484	Städ grundavtal	134 054	130 287
4486	Trädgårdsskötsel grundavtal	192 787	194 649
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		379 315	351 495
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning:</i>			
EI			
4310	Elavg för drivkraft och belysning	357 055	362 016
S:a EI		357 055	362 016
Uppvärmning			
4320	Uppvärmning	1 262 414	1 159 080
S:a Uppvärmning		1 262 414	1 159 080
Vatten			
4330	Vatten	340 850	357 432
S:a Vatten		340 850	357 432
Sophämtning			
4347	Sophämtning	158 402	105 717
4348	Container	0	13 638
S:a Sophämtning		158 402	119 355
Övriga avgifter			
4410	Fastighetsförsäkringar	119 660	120 947
4435	Brandskyddskostnader	26 054	0
4442	Arrendeavgifter	290	290
4460	Kabel-TV	115 072	112 608
S:a Övriga avgifter		261 075	233 846

**HSB Brf Roxen i Malmö**

	2012-09-01	2011-09-01
	2013-08-31	2012-08-31
Förvaltningsarvoden		
6481 Administrativ förvaltning, grundavtal	166 864	175 004
6482 Förvaltning, extra debitering	1 170	1 250
6483 Underhållsplan	10 803	10 553
S:a Förvaltningsarvoden	178 837	186 807
Övriga driftskostnader		
5410 Korttidsinventarier	40 016	32 897
5420 Datautrustning och programvara	899	0
5460 Förbruknings-/kontorsmaterial etc	19 970	8 277
5480 Arbetskläder/skyddsmaterial	1 034	1 153
6211 Telefon	6 354	7 092
6230 Datakommunikation	5 436	5 913
6250 Postbefordran	432	458
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	19 500	0
6321 Inkasso	938	0
6417 Överlåtelseavgifter	18 399	13 712
6418 Pantförskrivningsavgifter	13 760	7 393
6420 Revisionsarvoden - extern revisor	11 863	12 325
6450 Stämma	8 635	13 788
6460 Styrelse	1 484	8 217
6550 Konsultarvoden	95 398	71 958
6560 Serviceavg till branschorganisation	6 527	3 750
6570 Bankkostnader	50	450
6667 Föreningsverksamhet	43 190	15 568
6980 Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 000
6985 Medlemsavgift HSB Malmö	75 850	75 440
6993 Lämnade bidrag och gåvor	936	515
6996 Aviavgift	160	160
S:a Övriga driftskostnader	371 831	280 066

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.