



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2014 – 31/12 2014

**HSB BRF  
VADSBO  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vadsbo kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 11 maj 2015 kl 19.00

**Lokal: "Tokyo" i bottenvåningen på World Trade Center, Jungmansgatan 12.**

---

## DAGORDNING

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

## Information och diskussion

Efter förhandlingarna kommer vi att informera om utvecklingen i föreningen och det ges möjlighet för medlemmarna att ställa frågor och göra inlägg. Stämman avslutas med supé på restaurang Novel.

Välkomna!  
Styrelsen





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Org nr 746000-5007

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

föreningens 72:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Vadsbo 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 29 A, B och C, Erikstorpsgatan 26 A och B samt Sergels väg 2.

Miljöhuset färdigställdes 2002 och grillsalongen 2012.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	10
2	58
3	51
4	02
Summa	121
Lokaler, bostadsrätt	1
Garage	0
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta 8 036 kvm	
Total lokalyta 35	
Lägenheternas medelyta 66,40kvm.	



## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2014 på World Trade Center.  
Närvarande var 49 medlemmar varav 41 var röstberättigade.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Sven-Olof Dahl
Vice ordförande	Gunilla Book
Sekreterare	Vera Lazarevic
Studieorganisatör	Anna Windeleff Gustafson
Utsedd av HSB	Ann-Britt Blixt
Suppleant	Carl Fender
Suppleant	Peter Jonasson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Book, Anna Windeleff Gustafson samt suppleant Carl Fender. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Firmatecknare två i förening

Sven-Olof Dahl, Vera Lazarevic, Gunilla Book och Anna Windeleff Gustafson.

### Revisorer

Oskar Kantoft och Fredrik Björklund som ordinarie med Lennart Jakobsson som suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Lisa Hedgårds, Sonja Nerhill och Ann-Christine Palm.

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gunilla Book som ordinarie och Vera Lazarevic som suppleant.

### Vicevärd

Vicevärd har under året varit Gunilla Book.

### Vaktmästeri och fastighetsadministration

Uppgifterna sköts av Dimce Karanfilovski som är anställd på heltid.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av föreningens ordförande och vaktmästare.  
Renoveringen av skorstenarna är planerade till perioden april-maj 2015. Upphandlingen av relining av avloppsstammarna görs i HSBs regi tillsammans med ett par andra HSB-föreningar.

S



### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Beslut har fattats att inte höja avgiften under 2015.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 701 375 kr. Under året har föreningen amorterat 90 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på år.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Inga väsentliga förändringar i styrelsen.

### **Medlemsinformation**

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 152 medlemmar. 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.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

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

S

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 158	4 098	3 904	3 822	3 818
Rörelsens kostnader	-3 344	-4 470	-3 769	-3 228	-3 152
Finansiella poster, netto	-14	-26	-25	7	2
Årets resultat	800	-398	110	601	668
Likvida medel & fin. placeringar	2 279	1 136	1 733	2 453	3 261
Skulder till kreditinstitut	701	792	1 313	1 460	1 658
Fond för yttre underhåll	6 288	6 103	6 855	6 802	6 109
Balansomslutning	10 884	10 207	11 144	11 962	10 562
Fastighetens taxeringsvärde	100 455	100 455	85 644	85 644	85 644
Balanserat resultat	2 011	2 594	1 732	1 183	1 208
Soliditet	85,33%	83,15%	79,75%	73,36%	77,39%

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 594 247
Disposition enligt stämmobeslut 2014	-398 241
Årets resultat	800 370
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-310 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	125 012
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 811 388</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 811 388
-------------------------	-----------

S





## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Resultaträkning		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 157 968</b>	<b>4 097 735</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 431 666	-1 549 436
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-629 328	-628 097
Löpande underhåll	Not 4	-242 024	-307 737
Periodiskt underhåll	Not 5	-125 012	-1 088 895
Övriga externa kostnader	Not 6	-325 489	-315 366
Fastighetsskatt/avgift		-151 806	-150 960
Avskrivningar	Not 7	-438 559	-429 945
Summa fastighetskostnader		<u>-3 343 884</u>	<u>-4 470 434</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>814 084</b>	<b>-372 699</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 686	6 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-20 400</u>	<u>-31 852</u>
Summa finansiella poster		-13 714	-25 542
<b>Årets resultat</b>		<b>800 370</b>	<b>-398 241</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		800 370	-398 241
Avsättning underhållsfond		-310 000	-337 000
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>125 012</u>	<u>1 088 895</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-184 988	751 895
<b>Överskott</b>		<b>615 382</b>	<b>353 654</b>

S



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Balansräkning	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 8 323 102	8 706 464
Inventarier	Not 9 150 893	206 090
	<u>8 473 995</u>	<u>8 912 554</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>8 474 495</u>	<u>8 913 054</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 334	12 283
Avräkningskonto HSB Malmö	2 278 963	1 135 573
Övriga fordringar	Not 11 11 289	39 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 107 093	106 354
	<u>2 409 679</u>	<u>1 293 621</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 409 679</u>	<u>1 293 621</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>10 884 174</u>	<u>10 206 675</u>

S



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 873	188 873
Fond för yttre underhåll		6 287 750	6 102 762
		<u>6 476 622</u>	<u>6 291 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 011 018	2 594 247
Årets resultat		800 370	-398 241
		<u>2 811 388</u>	<u>2 196 006</u>
Summa eget kapital		<u>9 288 010</u>	<u>8 487 640</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>610 875</u>	<u>701 375</u>
		610 875	701 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	90 500	90 500
Leverantörsskulder		216 844	223 421
Aktuell skatteskuld		12 280	12 160
Övriga skulder	Not 16	13 777	13 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>651 888</u>	<u>677 911</u>
		985 289	1 017 661
Summa skulder		<u>1 596 164</u>	<u>1 719 036</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>10 884 174</u>	<u>10 206 675</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		6 601 000	6 601 000
varav frigjorda			
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Fastigo	6696	7293

5



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

#### Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 49 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 3,13%

#### 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 2014.

#### 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.

S



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	4 060 825	3 944 731
	Årsavgifter lokaler	48 864	47 436
	Övriga intäkter	48 279	105 568
		<b>4 157 968</b>	<b>4 097 735</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	14 967	70 841
	El	146 350	149 834
	Uppvärmning	747 630	837 299
	Vatten	238 248	218 696
	Sophämtning	110 865	120 318
	Övriga avgifter	173 606	152 447
		<b>1 431 666</b>	<b>1 549 436</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	88 800	86 360
	Revisorsarvode	8 880	8 900
	Löner och andra ersättningar	49 800	47 200
	<b>Summa</b>	<b>147 480</b>	<b>142 460</b>
	Löner och ersättningar	330 530	334 786
	Övriga kostnader anställda	2 795	0
	<b>Summa</b>	<b>333 325</b>	<b>334 786</b>
	Sociala kostnader	148 523	150 851
	<b>Summa</b>	<b>148 523</b>	<b>150 851</b>
	<b>Totalt</b>	<b>629 328</b>	<b>628 097</b>
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	8 220	19 122
	Material i löpande underhåll	55 164	46 241
	Löpande underhåll av lokaler	5 013	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	698
	Löpande underhåll tvättutrustning	14 031	15 621
	Löpande underhåll av installationer	4 739	1 163
	Löpande underhåll Va/sanitet	33 596	40 126
	Löpande underhåll värme	0	2 071
	Löpande underhåll ventilation	22 954	5 972
	Löpande underhåll el	18 503	22 244
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	7 842	3 260
	Löpande underhåll hissar	57 912	26 785
	Löpande underhåll markytor	14 050	26 886
	Försäkringskostnader	0	97 548
		<b>242 024</b>	<b>307 737</b>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	54 134
	Periodiskt underhåll värme	30 239	32 085
	Periodiskt underhåll hissar	94 773	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	1 002 676
		<b>125 012</b>	<b>1 088 895</b>

5



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	274 866	292 977
	Revisionsarvoden	9 363	9 188
	Övriga externa kostnader	41 260	13 201
		<b>325 489</b>	<b>315 366</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	383 362	374 748
	Inventarier	55 197	55 197
		<b>438 559</b>	<b>429 945</b>

S



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 003 158	12 003 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 003 158	12 003 158
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 506 694	-3 131 946
Årets avskrivningar	-383 362	-374 748
Utgående avskrivningar	-3 890 056	-3 506 694
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>8 113 102</b>	<b>8 496 464</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 000	210 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>8 323 102</b>	<b>8 706 464</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	336 000	336 000
	58 336 000	58 336 000
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	119 000	119 000
	42 119 000	42 119 000
Taxeringsvärde totalt	100 455 000	100 455 000
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	518 916	424 416
Årets investeringar	0	94 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	518 916	518 916
Ingående avskrivningar	-312 826	-257 629
Årets avskrivningar	-55 197	-55 197
Utgående avskrivningar	-368 023	-312 826
<b>Bokfört värde</b>	<b>150 893</b>	<b>206 090</b>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

S



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter 2014-12-31      2013-12-31

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	11 289	39 411
	<b>11 289</b>	<b>39 411</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	0	95 408
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 093	10 946
	<b>107 093</b>	<b>106 354</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 873	0	6 102 762	2 594 247	-398 241
Resultatdisponering under året				-398 241	398 241
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-125 012	125 012	
Avsättning år 2014 yttre fond			310 000	-310 000	
Årets resultat					800 370
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>188 873</b>	<b>0</b>	<b>6 287 750</b>	<b>2 011 018</b>	<b>800 370</b>

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	22395653	2,68%	2015-09-28	701 375	90 500
				701 375	90 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **610 875**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 248 875  
Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej  
Genomsnittsränta vid årets utgång 2,68%

S





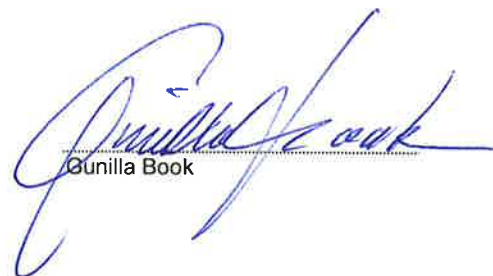
## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	90 500	90 500
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	5 808	5 876
Arbetsgivaravgifter	7 969	7 793
	<b>13 777</b>	<b>13 669</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	627	707
Övriga upplupna kostnader	349 682	364 851
Förutbetalda hyror och avgifter	301 579	312 353
	<b>651 888</b>	<b>677 911</b>

Malmö 1/4 - 2015

  
 Anna Windeleff Gustavsson

  
 Ann-Britt Blixt


  
 Gunilla Book

  
 Sven-Olof Dahl

  
 Vera Lazarevic

Vår revisionsberättelse har 15/4 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 Fredrik Björklund  
 Av föreningen vald revisor

  
 Lars Johansson  
 BoRevision AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
 Oskar Kantoft  
 Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vadsbo i Malmö, org.nr. 746000-5007

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vadsbo i Malmö för året 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 revisionsd 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 2014-12-31 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 Vadsbo i Malmö för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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

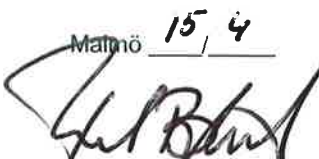
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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 15 / 4  
  
 Fredrik Björklund

Av föreningen vald revisor

  
 Oskar Kantoft

Av föreningen vald revisor

2015

  
 Lars Johansson

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
 revisor



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	800 370	-398 241
Avskrivningar	438 559	429 945
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 238 929</u>	<u>31 704</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 332	1 485
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-32 372</u>	<u>-65 030</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 233 889</u>	<u>-31 841</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-90 500</u>	<u>-566 001</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-90 500</u>	<u>-566 001</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 143 389</b>	<b>-597 842</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 135 573</b>	<b>1 733 415</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 278 963</b>	<b>1 135 573</b>

S

# 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.