



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2015 – 31/12 2015

**HSB BRF  
VADSBO  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vadsbo i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 9 maj 2016 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 fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Avslutning
19. Övriga frågor





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5007

HSB Brf Vadsbo i Malmö

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Vadsbo i Malmö

Org nr 746000-5007

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

föreningens 73:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 29 A, B och C, Erikstorpsgatan 26 A och B samt Sergels väg 2 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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	2
Summa	121
Lokaler, bostadsrätt	1
Garage	0
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta 8036 kvm	
Total lokalyta 35 kvm.	
Lägenheternas medelyta 66,40 kvm.	

Föreningen har även ett miljöhus som färdigställdes 2002 och en grillsalong som byggdes 2012.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vadsbo i Malmö

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2015.  
Närvarande var 40 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Sven-Olof Dahl	Ledamot/ordförande
Gunilla Book	Ledamot/vice ordförande
Vera Lazarevic	Ledamot/sekreterare
Anna Windeleff Gustafsson	Ledamot/studieorganisatör
Ann-Britt Blixt	Ledamot utsedd av HSB
Peter Jonasson	Suppleant
Ulf Albertsson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Olof Dahl, Vera Lazarevic samt suppleanterna Peter Jonasson och Ulf Albertsson. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

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

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Lisa Hedgårds, Sonja Nershill och Ann-Christine Palm.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Gunilla Book och som suppleant Vera Lazarevic.

### **Vicevärd**

Gunilla Book har under året varit vicevärd.

### **Vaktmästeri och fastighetsadministration**

Uppgifterna sköts av Dimce Karanfilovski som är anställd på heltid.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Renovering av 46 skorstenar. Fogarna har frästs ut och fogats om samt skorstenskronorna har klätts med plåt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-12-08. Vid besiktningen framkom bland annat att porttelefonerna inte fungerar tillfredsställande. Ytterdörrarna behöver ses över, lacken flagnar. Markistyget på balkonger och terrasser ser slitet ut och behöver bytas och vi behöver även nya balkonglådor.

S



Styrelsen uppdaterar regelbundet underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Under första halvåret 2016 planeras att införa gemensam el i föreningen.
- Under året planeras att åtgärda de yttre delarna av trädgården med belysning längs gångarna och fler cykelställ mm.
- Vi planerar att under året handla upp och installera nya porttelefoner.
- Vi planerar att genomföra relining under 2017.
- Vi har satt igång ett projekt för att se hur vi kan effektivisera och minska kostnaderna för uppvärmning och energiförbrukning.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och ny upplåning.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Med utgångspunkt i den upprättade budgeten för 2016 har beslut fattats att inte höja avgiften 2016.

Föreningens banklån uppgick per den 31 december 2015 till 0 kr. Under året har föreningen amorterat av hela den återstående skulden på 701 375 kr. De likvida medel som finns beräknas räcka till för att finansiera övergången till gemensam el och arbetena i trädgården som planeras. För att finansiera en relining krävs att föreningen tar upp nya lån.

Årets resultat är på -52 271 kronor. Att det blir minusresultat beror på renoveringen av skorstenarna som gjordes under året men tack vare en underhållsfond på över 6 miljoner kronor kan vi summera ett slutligt överskott på 749 006 kronor.

### **Medlemsinformation**

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 154 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.



HSB Brf Vadsbo i Malmö

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 208	4 158	4 098	3 904	3 822
Rörelsens kostnader	-4 252	-3 344	-4 470	-3 769	-3 228
Finansiella poster, netto	-8	-14	-26	-25	7
Årets resultat	-52	800	-398	110	601
Likvida medel & fin. placeringar	2 041	2 279	1 136	1 733	2 453
Skulder till kreditinstitut	0	701	792	1 313	1 460
Fond för yttre underhåll	5 486	6 288	6 103	6 855	6 802
Balansomslutning	10 226	10 884	10 207	11 144	11 962
Fastighetens taxeringsvärde	100 455	100 455	100 455	85 644	85 644
Soliditet %	90%	85%	83%	80%	73%

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 811 388
Årets resultat	-52 271
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-76 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	877 277
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 560 394</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	3 560 394
-------------------------	-----------





## HSB Brf Vadsbo i Malmö

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 207 744</b>	<b>4 157 968</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 478 816	-1 431 666
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-719 300	-629 328
Löpande underhåll	Not 4	-242 950	-242 024
Periodiskt underhåll	Not 5	-877 277	-125 012
Övriga externa kostnader	Not 6	-319 306	-325 489
Fastighetsskatt/avgift		-154 953	-151 806
Avskrivningar	Not 7	-459 047	-438 559
Summa fastighetskostnader		-4 251 649	-3 343 884
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-43 905</b>	<b>814 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 122	6 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 488	-20 400
Summa finansiella poster		-8 366	-13 714
<b>Årets resultat</b>		<b>-52 271</b>	<b>800 370</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-52 271	800 370
Avsättning underhållsfond		-76 000	-310 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		877 277	125 012
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		801 277	-184 988
<b>Överskott</b>		<b>749 006</b>	<b>615 382</b>

**HSB Brf Vadsbo i Malmö****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 8 7 919 252 8 323 102

Inventarier

Not 9 95 696 150 893

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 37 188 0

8 052 136 8 473 995*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 052 636 8 474 495**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 163 12 334

Avräkningskonto HSB Malmö

2 041 011 2 278 963

Övriga fordringar

Not 12 11 366 11 289

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 109 944 107 093

2 173 484 2 409 679

Summa omsättningstillgångar

2 173 484 2 409 679**Summa tillgångar****10 226 120** **10 884 174**

}



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 873	188 873
Fond för yttre underhåll		5 486 473	6 287 750
		<u>5 675 345</u>	<u>6 476 622</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 612 665	2 011 018
Årets resultat		-52 271	800 370
		<u>3 560 395</u>	<u>2 811 388</u>
Summa eget kapital		<u>9 235 740</u>	<u>9 288 010</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>610 875</u>
		0	610 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	90 500
Leverantörsskulder		223 117	216 844
Aktuell skatteskuld		10 318	12 280
Övriga skulder	Not 17	89 181	13 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>667 765</u>	<u>651 888</u>
		990 381	985 289
Summa skulder		<u>990 381</u>	<u>1 596 164</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>10 226 120</u>	<u>10 884 174</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar			6 601 000
varav frigjorda		6 601 000	
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Fastigo	6395	6696



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

##### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 3,32 %

##### 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 2015.



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	4 087 500	4 060 825
	Årsavgifter lokaler	49 224	48 864
	Övriga intäkter	71 020	48 279
	<b>Summa</b>	<b>4 207 744</b>	<b>4 157 968</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	23 384	14 967
	El	140 194	146 350
	Uppvärmning	788 645	747 630
	Vatten	234 258	238 248
	Sophämtning	121 206	110 865
	Övriga avgifter	171 129	173 606
	<b>Summa</b>	<b>1 478 816</b>	<b>1 431 666</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	89 000	88 800
	Revisorsarvode	8 860	8 880
	Löner och andra ersättningar	47 200	49 800
	<b>Summa</b>	<b>145 060</b>	<b>147 480</b>
	Löner och ersättningar	340 044	330 530
	Uttagsskatt	75 042	0
	Övriga kostnader anställda	1 707	2 795
	<b>Summa</b>	<b>416 793</b>	<b>333 325</b>
	Sociala kostnader	157 447	148 523
	<b>Summa</b>	<b>157 447</b>	<b>148 523</b>
	<b>Totalt</b>	<b>719 300</b>	<b>629 328</b>
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	2 424	8 220
	Material i löpande underhåll	33 446	55 164
	Löpande underhåll av lokaler	0	5 013
	Löpande underhåll tvättutrustning	23 070	14 031
	Löpande underhåll av installationer	4 948	4 739
	Löpande underhåll Va/sanitet	44 909	33 596
	Löpande underhåll ventilation	4 313	22 954
	Löpande underhåll el	16 325	18 503
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	7 842
	Löpande underhåll hissar	105 990	57 912
	Löpande underhåll markytor	7 525	14 050
	<b>Summa</b>	<b>242 950</b>	<b>242 024</b>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll värme	43 857	30 239
	Periodiskt underhåll hissar	38 497	94 773
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	794 923	0
	<b>Summa</b>	<b>877 277</b>	<b>125 012</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	160 086	157 798
	Revisionsarvoden	9 625	9 363
	Övriga externa kostnader	149 595	158 328
	<b>Summa</b>	<b>319 306</b>	<b>325 489</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	403 850	383 362
	Inventarier	55 197	55 197
	<b>Summa</b>	<b>459 047</b>	<b>438 559</b>



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<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	-3 890 056	-3 506 694
Årets avskrivningar	-403 850	-383 362
Utgående avskrivningar	-4 293 906	-3 890 056
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>7 709 252</b>	<b>8 113 102</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>7 919 252</b>	<b>8 323 102</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	518 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	518 916	518 916
Ingående avskrivningar	-368 023	-312 826
Årets avskrivningar	-55 197	-55 197
Utgående avskrivningar	-423 220	-368 023
<b>Bokfört värde</b>	<b>95 696</b>	<b>150 893</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Årets investeringar avser enhetsmätning, kostnader ca 500 000 kr,	37 188	0
<b>Pågående nyanläggningar</b> färdig innan sammar 2016.	<b>37 188</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	11 366	11 289			
		<b>11 366</b>	<b>11 289</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 944	107 093			
		<b>109 944</b>	<b>107 093</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	188 873	0	6 287 750	2 011 018	800 370
	Resultatdisponering under året				800 370	-800 370
	lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-877 277	877 277	
	Avsättning år 2015 yttre fond			76 000	-76 000	
	Årets resultat					-52 271
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>188 873</b>	<b>0</b>	<b>5 486 473</b>	<b>3 612 665</b>	<b>-52 271</b>



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	0	90 500
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	5 977	5 808
Arbetsgivaravgifter	8 161	7 969
Mervärdesskatt	75 042	0
	<b>89 181</b>	<b>13 777</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	0	627
Övriga upplupna kostnader	332 829	349 682
Förutbetalda hyror och avgifter	334 936	301 579
	<b>667 765</b>	<b>651 888</b>

Malmö 1,4 - 2016  
Anna-Windeleff Gustavsson  
Ann-Britt Blixt  
Gunilla Book  
Sven-Olof Dahl  
Vera LazarevicVår revisionsberättelse har 10 / 4 - 2016 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 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 2015-12-31 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revisionssed i Sverige.

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

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

#### Uttalanden

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

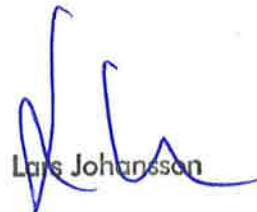
Malmö 10/4  
  
 Fredrik Björklund

Av föreningen vald revisor

  
 Oskar Kantoft

Av föreningen vald revisor

2016

  
 Lars Johansson

Borevision AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd  
 revisor



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-52 271	800 370
Avskrivningar	459 047	438 559
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>406 776</u>	<u>1 238 929</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 757	31 805
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 092	-36 845
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>410 111</u>	<u>1 233 889</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-37 188	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-37 188</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-610 875	-90 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-610 875</u>	<u>-90 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-237 952</b>	<b>1 143 389</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 278 963</b>	<b>1 135 573</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 041 011</b>	<b>2 278 963</b>

}

# 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.