



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2013 – 31/12 2013

HSB BRF  
VADSBO  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



# Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Vadsbo kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 12 maj 2014 kl 19.00

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

---

*STYRELSEN*

---

## Dagordning

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

## Information och diskussion

Efter förhandlingarna kommer vi att informera om utvecklingen i föreningen och det ges möjlighet för medlemmarna till ställa frågor och göra inlägg.

Välkomna!  
Styrelsen



# Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Vadsbo i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Vadsbo som innehåller 121 lägenheter och 1 lokal.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Regementsgatan 29 A, B och C, Erikstorgsgatan 26 A och B samt Sergels väg 2.

Föreningens byggnad färdigställdes år 1943.

Miljöhuset färdigställdes 2002 och grillsalongen 2012.

Total lägenhetsyta 8 036 kvm samt total lokalyta 35 kvm.

Medellägenhetsyta 66,4 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2013 på Fridhemsborg.

Närvarande var 63 medlemmar varav 44 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 Sven-Olof Dahl, Vera Lazarevic, Carl Fender och Peter Jonasson. Styrelsen har under året hållit 11 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 Nershill och Ann-Christine Palm

## **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Anna Windeleff Gustafson som ordinarie och Carl Fender som suppleant.

## **Vicevärd**

Vicevärd har under året varit Gunilla Book.

## **Vaktmästeri och fastighetsadministration**

Uppgifterna sköts av Dimce Karanfilovski som är anställd på heltid.

## **Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 151 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 13 st.

## **Väsentliga händelser under året**

Under 2013 firade föreningen 70 år. Det firades i samband med stämman.

Den förnyade trädgården på innergården invigdes under våren.

## **Årsavgifter**

Beslut har fattats att från och med kvartal 2 2014 höja avgiften med 3 procent.

## **Årlig stadgeenlig besiktning**

Utfördes i december av föreningens ordförande, vaktmästare och representant från HSB Malmö i samband med uppdatering av underhållsplanen.

## **Förväntad framtida utveckling**

Under sommarhalvåret 2014 har vi planerat att renovera skorstenarna. På grund av väder och vind håller många fogar på att vittra sönder. Vi planerar också att genomföra en relining av våra avloppsstammar under året.

## **Ekonomisk ställning och resultat**

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

### **5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	4 098	3 904	3 822	3 818	3 830
Rörelsens kostnader	-4 470	-3 769	-3 228	-3 152	-3 078
Finansiella poster, netto	-26	-25	7	2	-2
Skatter	0	0	0	0	-5
Årets resultat	-398	110	601	668	745
Likvida medel & fin. placeringar	1 136	1 733	2 453	3 261	2 566
Skulder till kreditinstitut	792	1 313	1 460	1 658	1 868
Fond för yttre underhåll	6 103	6 855	6 802	6 109	584
Balansomslutning	10 207	11 144	11 962	10 562	9 874
Fastighetens taxeringsvärde	100 455	85 644	85 644	85 644	82 593

### **Förslag till resultatdisposition**

#### **Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 732 157
Disposition enligt stämmobeslut 2013	110 195
Årets resultat	-398 241
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-337 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 088 895
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 196 006</b>

#### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 196 006
-------------------------	-----------





**HSB Brf Vadsbo i Malmö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 097 735</b>	<b>3 903 605</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 492 898	-2 626 277
Löpande underhåll	Not 3	-307 737	-467 437
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 088 895	-94 983
Fastighetsskatt/avgift		-150 960	-169 165
Avskrivningar	Not 5	-429 945	-410 920
Summa fastighetskostnader		<u>-4 470 434</u>	<u>-3 768 782</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-372 699</b>	<b>134 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 310	12 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-31 852</u>	<u>-36 815</u>
Summa finansiella poster		<u>-25 542</u>	<u>-24 628</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-398 241</b>	<b>110 195</b>

**HSB Brf Vadsbo i Malmö****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 6 8 706 464 9 081 212

Inventarier

Not 7 206 090 166 787

8 912 554 9 247 999*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 913 054 9 248 499**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

12 283 6 438

Avräkningskonto HSB Malmö

1 135 573 1 733 415

Övriga fordringar

Not 9 39 411 60 937

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 106 354 92 158

1 293 621 1 892 947

Summa omsättningstillgångar

1 293 621 1 892 947**Summa tillgångar****10 206 675** **11 141 446**



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Not 11			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 873	188 873
Fond för yttre underhåll		6 102 762	6 854 657
		<u>6 291 634</u>	<u>7 043 529</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 594 247	1 732 157
Årets resultat		-398 241	110 195
		<u>2 196 006</u>	<u>1 842 352</u>
Summa eget kapital		<u>8 487 640</u>	<u>8 885 881</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>701 375</u>	<u>1 172 875</u>
		701 375	1 172 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	90 500	140 000
Leverantörsskulder		223 421	235 302
Skatteskulder		12 160	31 803
Övriga skulder	Not 14	13 669	12 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>677 911</u>	<u>662 872</u>
		1 017 661	1 082 690
Summa skulder		<u>1 719 036</u>	<u>2 255 565</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>10 206 675</u></b>	<b><u>11 141 446</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		6 601 000	6 601 000
varav frigjorda			
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Fastigo	7293	6920

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 30-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 3,09 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2030 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2013.

**Inkomstskatt**

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

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

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	86 360	89 200
Revisorsarvode	8 900	13 320
Löner och andra ersättningar	47 200	47 300
	<u>142 460</u>	<u>149 820</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	334 786	364 667
Uttagsskatt	0	111 130
Övriga kostnader anställda	0	1 950
	<u>334 786</u>	<u>477 747</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	150 851	182 190
Övriga gemensamma kostnader	0	1 000
	<u>150 851</u>	<u>183 190</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>628 097</u></b>	<b><u>810 757</u></b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

5



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 944 731	3 822 449
Årsavgifter lokaler	47 436	46 056
Ovriga intäkter	105 568	35 100
	<b>4 097 735</b>	<b>3 903 605</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	628 097	810 757
Fastighetsskötsel och lokalvård	70 841	10 882
El	149 834	180 171
Uppvärmning	837 299	802 659
Vatten	218 696	208 517
Sophämtning	120 318	91 965
Ovriga avgifter	152 447	152 335
Förvaltningsarvoden	149 589	146 133
Ovriga driftskostnader	165 777	222 858
	<b>2 492 898</b>	<b>2 626 277</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	19 122	97 149
Material i löpande underhåll	46 241	98 172
Löpande underhåll av bostäder	0	15 676
Löpande underhåll av lokaler	0	108
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	698	2 888
Löpande underhåll tvättutrustning	15 621	13 820
Löpande underhåll av installationer	1 163	0
Löpande underhåll Va/sanitet	40 126	11 160
Löpande underhåll värme	2 071	1 594
Löpande underhåll ventilation	5 972	2 578
Löpande underhåll el	22 244	80 419
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	3 260	0
Löpande underhåll hissar	26 785	48 185
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	31 288
Löpande underhåll markytor	26 886	64 400
Försäkringsskador	97 548	0
	<b>307 737</b>	<b>467 437</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	54 134	0
Periodiskt underhåll värme	32 085	94 983
Periodiskt underhåll markytor	1 002 676	0
	<b>1 088 895</b>	<b>94 983</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	374 748	369 223
Inventarier	55 197	41 697
	<b>429 945</b>	<b>410 920</b>



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 6 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 003 158	11 751 396
Årets investeringar	0	251 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 003 158</u>	<u>12 003 158</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 131 946	-2 762 723
Årets avskrivningar	-374 748	-369 223
Utgående avskrivningar	<u>-3 506 694</u>	<u>-3 131 946</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>8 496 464</b>	<b>8 871 212</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>210 000</u>	<u>210 000</u>
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>8 706 464</b>	<b>9 081 212</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	58 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	336 000	511 000
	<u>58 336 000</u>	<u>53 511 000</u>
Mark - bostäder	42 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	119 000	133 000
	<u>42 119 000</u>	<u>32 133 000</u>
Taxeringsvärde totalt	100 455 000	85 644 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	424 416	373 745
Årets investeringar	94 500	50 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>518 916</u>	<u>424 416</u>
Ingående avskrivningar	-257 629	-215 932
Årets avskrivningar	-55 197	-41 697
Utgående avskrivningar	<u>-312 826</u>	<u>-257 629</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>206 090</b>	<b>166 787</b>
<b>Not 8 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>






## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 9</b>	<b>Ovriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	39 411	60 937			
		<b>39 411</b>	<b>60 937</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	95 408	84 122			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 946	8 036			
		<b>106 354</b>	<b>92 158</b>			
<b>Not 11</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	6 854 657	1 732 157	110 195
	Resultatdisponering under året				110 195	-110 195
	lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-1 088 895	1 088 895	
	Avsättning år 2013 yttre fond			337 000	-337 000	
	Årets resultat					-398 241
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>188 873</b>	<b>0</b>	<b>6 102 762</b>	<b>2 594 247</b>	<b>-398 241</b>
<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SEB Bolån	22395653	2,68%	2015-09-28	791 875	90 500
					791 875	90 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>701 375</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					339 375



## HSB Brf Vadsbo i Malmö

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	90 500	140 000
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	5 876	5 314
Arbetsgivaravgifter	7 793	7 399
	<u>13 669</u>	<u>12 713</u>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	707	1 079
Övriga upplupna kostnader	364 851	375 434
Förutbetalda hyror och avgifter	312 353	286 359
	<u>677 911</u>	<u>662 872</u>

Malmö 5/4 - 2014  
Anna Windeleff Gustavsson  
Ann-Britt Blixt  
Gunilla Book  
Sven-Olof Dahl  
Vera LazarevicVår revisionsberättelse har 20/4 - 2014 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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 revisionsmed 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 2013-12-31 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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 revisionsmed 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 2014  
  
Fredrik Björklund

Av föreningen vald revisor

  
Oskar Kantoft

Av föreningen vald revisor

2014  
  
Lars Johansson

Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelse 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**

Förpliktelse – 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.