

ÅRSREDOVISNING
OCH VERKSAMHETSPLANERING
1/9 2014 – 31/8 2015

HSB
BRF SKÖLDEN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

Kallelse och dagordning

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Skölden i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 25 februari 2015, kl 18.30

Lokal: Sköldens Fritidslokal

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens 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 verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisorns utlåtande
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor och eventuell suppleant
18. Val av valberedning
19. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
20. Inkomna motioner
21. Stadgeändring, första beslut av 2
22. Beslut om renovering av balkonger
23. Beslut om konvertering av hyreslokal till bostadsrättslägenheter
24. Avslutning
25. Övriga frågor

allabrf.se

allabrf.se

Innehållsförteckning

Kallelse och dagordning till föreningsstämma 1

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna! 4

Planerade månadsavgifter 5

Planerat underhåll och nyinvesteringar 6

Antagen kostnadsutveckling 7

Uppföljning 8

Information till delägarna 9

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 11-20

Resultaträkning 21

Balansräkning 22-23

Tilläggsupplysningar 24

Noter 25-29

Revisionsberättelse 30

Diagram 31

Kassaflödesanalys 32

Motioner 33

Ordlista 34-35

allabrf.se

Öppnar dörren för delägarna*!

Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.
Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.

allabrf.se

Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20
Avgiftsförändring	0%	2%	0%	2%	0%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl
(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Malmö har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

allabrf.se

Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2016-2017	Balkonger	335 000
2016-2017	Målningsarbete	35000
2017-2018	Asfaltering	20 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.

☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

allabrf.se

Antagen kostnadsutveckling

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2016	2017	2018	2019	2020
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2016	2017	2018	2019	2020
Hyresintäkter	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Övrig driftskostnad	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Fastighetsskatt.	6,12%	0%	0%	6,12%	0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2013	2014	2015	2016	2017
Avräkningskonto	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

allabrf.se

Uppföljning

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Renovering av Balkonger		Förändringar i arbetsinnehållet

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättnings-datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Nordea	4 242 350	2015-03-11	3,16%	0,65%	Rörlig
Nordea	1 273 316	2015-03-25	3,20%	0,65%	Rörlig
Nordea	4 490 600	2014-09-27	1,90%	0,65%	Rörlig
Nordea	4 544 200	2015-03-12	3,81%	0,71%	Rörlig

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1957	94	5247,5	2403,5

allabrf.se

Information till delägarna

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

☒ Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.

☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

☒ Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls.

Ort och datum
Malmö
HSB Bostadsrättsförening Skölden

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skölden i Malmö

Org nr 746000-5700

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-09-01 - 2015-08-31

föreningens **58:e** verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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 mellan 1952-1957 med fastighetsbeteckning Ryggen18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vattenverksvägen 27 A – G och Sperlingsgatan 10 A – B.

Bostadsrättsföreningen innehar följande avtalsrättigheter:

- Avtalsservitut Ut- och infart Akt: 55/1706
- Avloppslednings mm Akt: 12-IM1-55/1705.1

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

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

I fastigheten finns 2st bostadshus och 9st trapphus dessutom har varje trapphus utrustats med hissar.

Föreningens 94st bostäder fördelar sig enligt följande:

2st	1 kokvrå
12st	1 r o k
55st	2 r o k
25st	3 r o k

Lokaler, hyresrätt	8st
Förråd	7st
Garage	25st
Parkeringsplatser	28st
Total lägenhetsyta	5 248 kvm
Total lokalyta	2 403 kvm.
Lägenheternas medelyta	55,3 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande investeringar i fastigheten:

- Ny högtryckstvätt Kärcher K7 Premium med tillbehör har köpts in
- Nya brandvarnare har köpts in och delats ut till medlemmarna
- Färdigställande av dokumentation och övertagandet av värmeanläggning
- Köpt in tjänsten ”Fastighetsägarens ansvar” där vi fått utvärderat vår fastighet
- Uppdatera värmesystemet med nya BAS2 som är ett nyare system så vi kan styra/följa värmen via en App i telefonen
- Anlitat Martin Löfgren från Minc Startup Labs (SIMPLY BRF), som gjort en ny hemsida
- Jul-pyntat fastigheten och gården

HSB Brf Sköldén i Malmö

Org Nr: 746000-5700

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma **hölls den 18 februari 2015**, i Brf Sköldens fritidslokal på Vattenverksvägen 27 A

Vid stämman närvarade 34 röst-berättigade medlemmar samt 2 fullmakter. Totalt 36 röstberättigade.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA/VÄSENTLIGA BESLUT UNDER ÅRET

Inga

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Admir Begovic
Vice ordförande	Helene Krook
Sekreterare	Anna Wentrup (avgick per 31.12.2015)
Studieorganisatör	Helene Krook
Ledamot	Ethel Strandberg-Lövgren
Utsedd av HSB	Jörgen Magnusson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helene Krook och Anna Wentrup (avgick per 31.12.2015). Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

FIRMATECKNARE TVÅ I FÖRENINGEN

Admir Begovic, Ethel Strandberg-Lövgren, Helene Krook

REVISORER

Kent Moström och Tomas Vidakusic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Sofia Lindvall och Rasmus Desaix

REPRESENTANTER I HSB MALMÖ FULLMÄKTIGE

Ethel Strandberg-Lövgren och Helene Krook

§

VICEVÄRD/VAKTMÄSTARE

Hrusmin Avdic (Rulle)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKNESKAPSÅRET

Succén med värmepumparna fortsätter. Vi kan bara konstanter att värmepumparna levererar och besparingarna är över förväntningarna. Injusteringen av värmepumparna fortsätter och besparingarna jämfört med tidigare ligger nu på mellan 65-70%, vilket känns helt fantastiskt. Vi kan känna oss stolta och meddela att föreningen har väldigt liten energiförbrukning och är dessutom miljövänlig då vi endast använder en liten bråkdel av fjärrvärme jämfört med tidigare. Föreningens uppvärmning består nu till mestadels av värmepumparna och solpanelerna vilket är helt otroligt. Vi förväntar oss att investeringen kommer vara återbetald inom loppet av 7-10 år om besparingarna fortsätter i denna takt.

Tvisten mellan Brf Skölden och Rörmontören angående elen i lokalen som Rörmontören inte betalt själv utan föreningen har stått för kostnaderna, har nu nått sitt slut och det blev förlikning. Föreningen gjorde ingen vinst men ingen ytterligare förlust heller förutom elen.

Det pågår även en tvist med hyresgästen (Lp Marinteknik) som hyr lokal 4111. Hyresgästen har aldrig betalt en enda hyra. Ärandet ligger hos Jurist & Inkasso och kronofogden.

Föreningen har hyrt ut lokal 4111 (den som nämns ovan) samt lokal 4101 (den bredvid 4111) till Yuppos Way AB. Detta är en seriös byggfirma (underentreprenör till PEAB) med god ekonomi och kollektivavtal. Hyrorna för lokalerna har satts efter lokalernas skick.
Lokal 4111 har varit i väldig dåligt skick men Yuppos Way AB har gjort stora renoveringar och nu är lokalen som ny. Samma renovering och uppfräschning kommer att göras med lokal 4101 som är i mycket sämre skick än vad lokal 4111 var. **Bra att veta är att alla medlemmar i föreningen Brf Skölden erhåller fantastiska konkurrenskraftiga priser med över 20% i rabatt från Yuppos Way AB.** För mer information vänligen kontakta styrelsen eller Yuppos Way AB direkt.

Föreningen har sagt upp hyresavtalet med hyresgästen som hyr lokal 4001 pga flera uteblivna betalningar av hyran. Istället tänker föreningen sälja denna lokal till den/dem som kommer att göra om hyreslokal 4001 till 3-4 nya bostadsrättslägenheter enligt föreningens riktlinjer.

Föreningen har beslutat att göra en övernattningslägenhet av hyreslokal 1106. Föreningen förväntar sig att den ska vara klar 2016/2017.

Föreningen har fått ytterligare 6mån förläggning för vaktmästare Hrusmin Avdic från arbetsförmedlingen, där vi fortfarande får bidrag och förmånliga anställningsvillkor. Föreningen har rätt att ansöka om stöd med upp till 3 år, vilket vi kommer att göra.

Med facit i hand så kunde föreningen inte ha valt någon bättre vaktmästare, när vi ser vad han åstadkommit hitintills. Vi ser fram emot ett långt samarbete med Hrusmin Avidc (Rulle).

Brf Skölden är en förening med ständiga förbättringar och med öppenhet. Därför har vi nu lanserat en helt ny hemsida för att ännu mer förbättra kommunikationen till föreningens medlemmar. Förhoppningen är att du som boende ska hitta all information du behöver på hemsidan.

Hemsidan är inte bara snygg och pedagogisk utan den är helt unik design och helt revolutionerande. Gå in på www.brfskolden.se och kika in. Glöm inte att prenumerera på vårt nyhetsbrev.



För att lyckas nå ut med vårt budskap till er medlemmar i Brf Skölden har vi försökt skicka ut information eller lägga upp det på anslagstavlan. Vi har även hållit informationskvällar, tyvärr har inte så många av er varit närvarande, trots att informationsträffar var ett önskemål från medlemmarna under föregående årsstämma, men förhoppningsvis kommer deltagarantalet stiga på nästkommande möten.

UNDERHÅLL

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fritidslokalen har renoverats och fräschas upp
- Takrännor/hängrännor har rensats
- Vatten- dagbrunnarna och avloppen har spolats och rensats
- Underminering av asfalt framför garagenedfart har åtgärdats
- Källartrappor utomhus åtgärdade och renoverade
- Lekplats uppdaterad och åtgärdad efter anmärkningar
- Tvättning av tak ovanför trappingångarna samt alla soprum och sopkärl
- Tvättning med avfettning av kantsten
- Renovering av 3st test balkonger

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-09-02. Vid besiktningen framkom att:

- Garaget måste målas och fräschas upp
- Balkongväggar måste åtgärdas och renoveras
- Balkonger måste slipas och fräschas upp samt målas
- Målning av väggen utanför tvättstuga 2 & 3
- Asfaltering utanför garagenerfart
- Garageporten ska målas om
- Fastighetens ståldörrar ska målas och fräschas upp
- Stålstaketen vid källargångar och garagenerfart ska målas och fräschas upp
- Plåtskada balkong lgh 2 ska åtgärdas
- Skydd av alla elskåp i fastigheten
- Tvättning av kantsten på baksidan av fastigheten

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

- Renovering av balkonger och balkongväggarna
- Målning av ståldörrar både inne och ute samt målning av all stålstaket
- Trädörrarna till lokalerna i garaget behöver bytas ut mot riktiga portar
- Branddörren i garaget ska åtgärdas och funktionen säkerställas
- Isolering av taket i fastigheten för att bibehålla värmen i fastigheten
- Föreningens elmätare ska ses över
- Målning av garage samt spolning och allmän uppfräschning

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

allabrf.se

EKONOMI

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 676 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna så som dem är.

Styrelsen anser att föreningen har en god ekonomi. Tack vara våra smarta och effektiva investeringar i fastigheten så som ny grundvatten värmeanläggning med solpaneler som ger oss en besparing på ca 65 %, frigör en hel del kapital som gör att föreningen kan amortera mer på sina lån och investera i nya smarta och kostnadseffektiva projekt. Samt att det även finns utrymme till att sänka avgifterna lite för varje år i framtiden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 045 251 kr. Under året har föreningen amorterat 620.000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år. En lämplig amorteringstakt är 30-40 år, vilket innebär att föreningen ligger väldigt bra till och betalar en rimlig summa på sitt lån.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Trots omfattande investeringar och underhåll så har vi balans i budgeten och ser inga behov av att höja avgifterna snarare tvärtom. Vår långsiktiga strategi som kan utläsas från ovan beskrivna investeringar förväntas ge föreningen en bra ekonomi även i framtiden. Styrelsen vill även tacka alla dem som tänker på vår gemensamma ekonomi men även på miljön. Alla ni som sorterar matavfall och sopor rätt samt använder lagom mängd vatten och även värme genom att stänga av vattnet och värmeelementet när man öppnar fönster för vädring. Detta gör att vi kan hålla sopavfall, vatten och värmekostnader nere och kan på så sätt kan vi sänka avgifterna med ett par hundralappar i månaden i framtiden.

Från och med räkenskapsår som påbörjats 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K3-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att resultat avviker från årsredovisning och budget för 2015/2016.

allabrf.se

FÖRVÄNTAT FRAMTIDA UTVECKLING

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen är fortfarande misstänksamma kring funktionen för ventilationen i huset (självdragsventilation). Vid kontroll som gjordes av 4st lägenheter fann man att ventilationen inte fungerade som den skulle. Ventilationen i lägenheterna var övertapetserade och ventilerna var stängda osv.
Om man inget gör, kan konsekvenserna bli höga energikostnader, risk för fukt i taket och på rumsväggar, i badrum och detta kan i sin tur innebära risk för mögel och ohälsa för lägenhetsinnehavaren. Styrelsen kommer att se över ventilationen i alla lägenheter och tillsammans med medlemmarna vidta dem åtgärder som behövs.

Efter att CBI Betonginstitutet anlitades för att se över våra betongkonstruktioner på balkongerna samt övriga konstruktioner. Utifrån rapporterna har styrelsen tagit in offerter gällande balkongerna för att vidta nödvändiga åtgärder enligt rapporten. Styrelsen har valt att gå vidare med Yuppos Way AB. Nödvändiga åtgärder kommer vidtas.

Det har länge nu varit på tapeterna gällande gemensam el. styrelsen arbetar aktivt och kollar över vilka fördelar respektive nackdelar samt besparingsmöjligheter kontra investeringskostnaderna gällande gemensam el och ifall det kommer att löna sig för föreningen att implementera gemensam el eller inte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 106 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.

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för det gångna året och vi förblir en förening med ständiga förbättringar och med öppenhet, nyfikenhet och högt i tak, **vi har modet att prova nytt**. Nu går vi gemensamt mot en spännande framtid med nya projekt, innovationer och investeringar för att främja föreningens ekonomiplan. Vi har gjort stora förändringar och effektiviseringar dem senaste åren för att minska föreningens kostnader och förbättra lönsamheten. Men framför allt för att främja och förvalta föreningens långsiktiga framtidsplaner och vi stannar inte där, **vi är stolta men inte nöjda** och vi kommer kontinuerligt att söka efter nya lösningar, investeringar, förbättringar och effektiviseringar för att förbättra föreningens och er medlemmars investering och minska kostnaderna och även minska miljöpåverkan. **Vi är hungriga för framgång.**

Vad som är viktigt är att vi **gemensamt gör varandra bättre** arbetar på att förbättra den interna informationen i föreningen. Att bättre och tydligare informera om vilka aktiviteter och verksamheter det finns i föreningen och hur man får kontakt med styrelsen. Detta kan ske dels på dem anslagstavlor, mellan varandra och dels på föreningens hemsida. På hemsidan finns aktuell information och när styrelsen håller sina möten. Vi i styrelsen vill uppmuntra alla medlemmar i föreningen att regelbundet gå in på föreningens hemsida www.brfskolden.se för att hämta information, senaste nyheterna, vad händer i föreningen. Men framför allt vill vi uppmana alla i föreningen att använda hemsidan för den interna informationen. Låt oss tillsammans göra hemsidan attraktiv under 2015.

Då har vi kommit till slutet och styrelsen vill ännu en gång tacka föreningens medlemmar för det förtroende som visats oss och det goda samarbetet under verksamhetsåret. Glöm aldrig bort att ni är en del i Brf Sköldens framgång….**NU KÖR VI!**

allabrf.se

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

	2014/15	**2013/14**	**2012/13**	**2011/12**	**2010/11**
Nettoomsättning	5 299	4 719	4 473	4 556	4 501
Rörelsens kostnader	-3 730	-3 470	-3 546	-3 279	-3 351
Finansiella poster, netto	-561	-757	-766	-873	-911
Årets resultat	1 008	492	161	404	239
Likvida medel & fin. placeringar	771	440	4 114	2 432	1 953
Skulder till kreditinstitut	30 200	24 666	25 081	20 384	20 806
Fond för yttre underhåll	4 288	4 588	4 644	4 503	3 873
Balansomslutning	33 544	33 373	33 065	28 035	28 110
Fastighetens taxeringsvärde	44 984	44 984	44 984	38 132	38 132
Balanserat resultat	1 981	1 188	971	707	1 098
Soliditet %	26%	23%	21%	25%	23%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr	
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 187 776
Disposition enligt stämmobeslut 2014	542 449
Årets resultat	1 007 583
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-361 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	611 327
Summa till stämmans förfogande	**2 988 135**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 988 135

allabrf.se

HSB Brf Sköldén i Malmö

Resultaträkning		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Nettoomsättning	Not 1	**5 298 769**	**4 719 127**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 142 172	-1 491 933
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-701 107	-353 932
Löpande underhåll	Not 4	-130 941	-172 598
Periodiskt underhåll	Not 5	-611 327	-302 110
Övriga externa kostnader	Not 6	-295 483	-301 067
Fastighetsskatt/avgift		-152 682	-150 238
Avskrivningar	Not 7	-696 504	-698 129
Summa fastighetskostnader		-3 730 217	-3 470 006
Rörelseresultat		**1 568 553**	**1 249 121**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		703	5 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 673	-762 184
Summa finansiella poster		-560 970	-756 672
Årets resultat		**1 007 583**	**492 449**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 007 583	492 449
Avsättning underhållsfond		-361 000	-246 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		611 327	302 110
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		250 327	56 110
Överskott		**1 257 910**	**548 559**

allabrf.se

HSB Brf Skölden i Malmö

Balansräkning		**2015-08-31**	**2014-08-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 8	32 067 008	32 763 513
		32 067 008	32 763 513
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 9	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk		10 500	10 500
		11 200	11 200
Summa anläggningstillgångar		32 078 208	32 774 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		515 127	109 813
Avräkningskonto HSB Malmö		770 978	440 352
Övriga fordringar	Not 10	148 220	10 738
Aktuell skattefordran		2 957	5 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	28 262	31 916
		1 465 544	598 014
Summa omsättningstillgångar		1 465 544	598 014
Summa tillgångar		**33 543 752**	**33 372 727**

allabrf.se

HSB Brf Skölden i Malmö

Balansräkning		**2015-08-31**	**2014-08-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		141 775	141 775
Upplåtelseavgifter		1 170 860	1 170 860
Fond för yttre underhåll		4 287 839	4 588 166
		5 600 474	5 900 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 980 552	1 187 776
Årets resultat		1 007 583	492 449
		2 988 135	1 680 225
Summa eget kapital		8 588 609	7 581 026
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 580 251	24 613 179
		23 580 251	24 613 179
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	620 000	52 800
Leverantörsskulder		-42 356	173 016
Övriga skulder	Not 15	23 610	10 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	773 638	941 968
		1 374 893	1 178 522
Summa skulder		24 955 144	25 791 701
Summa eget kapital och skulder		**33 543 752**	**33 372 727**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		26 558 000	26 558 000
varav frigjorda			
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

HSB Brf Sköldén 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 65 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,13%

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 2014/2015.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 359 771 kr (föregående år 5 359 771 kr)

allabrf.se

HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	3 970 266	3 970 260
	Hyresintäkter	777 062	681 378
	Övriga intäkter	551 441	67 489
		5 298 769	**4 719 127**
	**Övriga intäkter avser lönebidrag*		
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	100 043	432 296
	El	403 665	361 865
	Uppvärmning	124 019	191 653
	Vatten	234 034	215 237
	Sophämtning	156 644	160 221
	Övriga avgifter	123 767	130 661
		1 142 172	**1 491 933**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	232 400	227 600
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	9 500	37 000
	Summa	**249 900**	**272 600**
	Löner och ersättningar	272 805	0
	Övriga kostnader anställda	1 202	0
	Summa	**274 007**	**0**
	Sociala kostnader	177 200	81 332
	Summa	**177 200**	**81 332**
	Totalt	**701 107**	**353 932**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	14 124	5 316
	Material i löpande underhåll	44 165	20 774
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	10 693
	Löpande underhåll tvättutrustning	14 443	9 103
	Löpande underhåll av installationer	3 483	4 813
	Löpande underhåll Va/sanitet	0	36 335
	Löpande underhåll ventilation	0	12 623
	Löpande underhåll el	4 805	9 876
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	5 550	21 041
	Löpande underhåll hissar	39 656	37 461
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	3 043	4 000
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	563
	Försäkringsskador	1 673	0
		130 941	**172 598**

allabrf.se

HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	453 197	0
	Material i periodiskt underhåll	16 269	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	18 375	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	218 479
	Periodiskt underhåll värme	0	64 139
	Periodiskt underhåll el	15 113	0
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	6 048	19 492
	Periodiskt underhåll hissar	36 750	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	65 575	0
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	0
		611 327	**302 110**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	133 938	154 751
	Revisionsarvoden	14 261	15 605
	Övriga externa kostnader	147 284	130 711
		295 483	**301 067**
Not 7	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	696 504	693 254
	Inventarier	0	4 875
		696 504	**698 129**

allabrf.se

HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2015-08-31	2014-08-31
Not 8	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 910 591	33 510 591
	Årets investering	92 251	8 400 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 002 842	41 910 591
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 251 278	-8 558 024
	Årets avskrivningar	-696 504	-693 254
	Utgående avskrivningar	-9 947 782	-9 251 278
	Bokfört värde Byggnader	**32 055 060**	**32 659 313**
	Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 200	104 200
	Bokfört värde Mark	**104 200**	**104 200**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**32 159 260**	**32 763 513**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Byggnad - lokaler	2 982 000	2 982 000
		32 982 000	32 982 000
	Mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
	Mark - lokaler	602 000	602 000
		12 002 000	12 002 000
	Taxeringsvärde totalt	44 984 000	44 984 000
Not 9	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	148 220	10 738
		148 220	**10 738**

allabrf.se

HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2015-08-31	2014-08-31
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna intäkter	421	1 251
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 841	30 665
		28 262	**31 916**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 775	1 170 860	4 588 166	1 187 776	492 449
Resultatdisponering under året				492 449	-492 449
Ianspråkstagande 2014 av yttre fond			-611 327	611 327	
Avsättning år 2014 yttre fond			361 000	-361 000	
Årets resultat					1 007 583
Belopp vid årets slut	**141 775**	**1 170 860**	**4 337 839**	**1 930 552**	**1 007 583**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2851141735	3,26%	2018-11-23	4 639 785	100 000
Swedbank Hypotek	2854834757	2,61%	2019-03-25	4 800 000	100 000
Nordea Hypotek	39788667899	0,71%	2016-03-10	4 594 200	100 000
Nordea Hypotek	39788667902	0,65%	2016-03-10	1 308 316	70 000
Nordea Hypotek	39788667880	0,65%	2016-03-10	4 317 350	150 000
Nordea Hypotek	39788667910	0,65%	2016-03-10	4 540 600	100 000
				24 200 251	620 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**23 580 251**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	21 100 251
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	2,28%

Not 14	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**620 000**	**52 800**
Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	10 635	5 439
	Arbetsgivaravgifter	12 975	5 300
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
		23 610	**10 739**

allabrf.se

HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2015-08-31	2014-08-31
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	77 011	130 107
	Övriga upplupna kostnader	367 206	493 253
	Förutbetalda hyror och avgifter	329 421	318 608
		773 638	**941 968**

Malmö 22/1 - ~~2015~~ 2016

Admir Begovic

Anna Wentrup

Ethel Strandberg-Lövgren

Helene Krook

Jörgen Magnusson

Vår revisionsberättelse har 22/1 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kent Moström
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Vidakusic
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skölden i Malmö, org.nr. 746000-5700

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skölden i Malmö för året 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 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 2015-08-31 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 Skölden i Malmö för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 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 22/1 2016

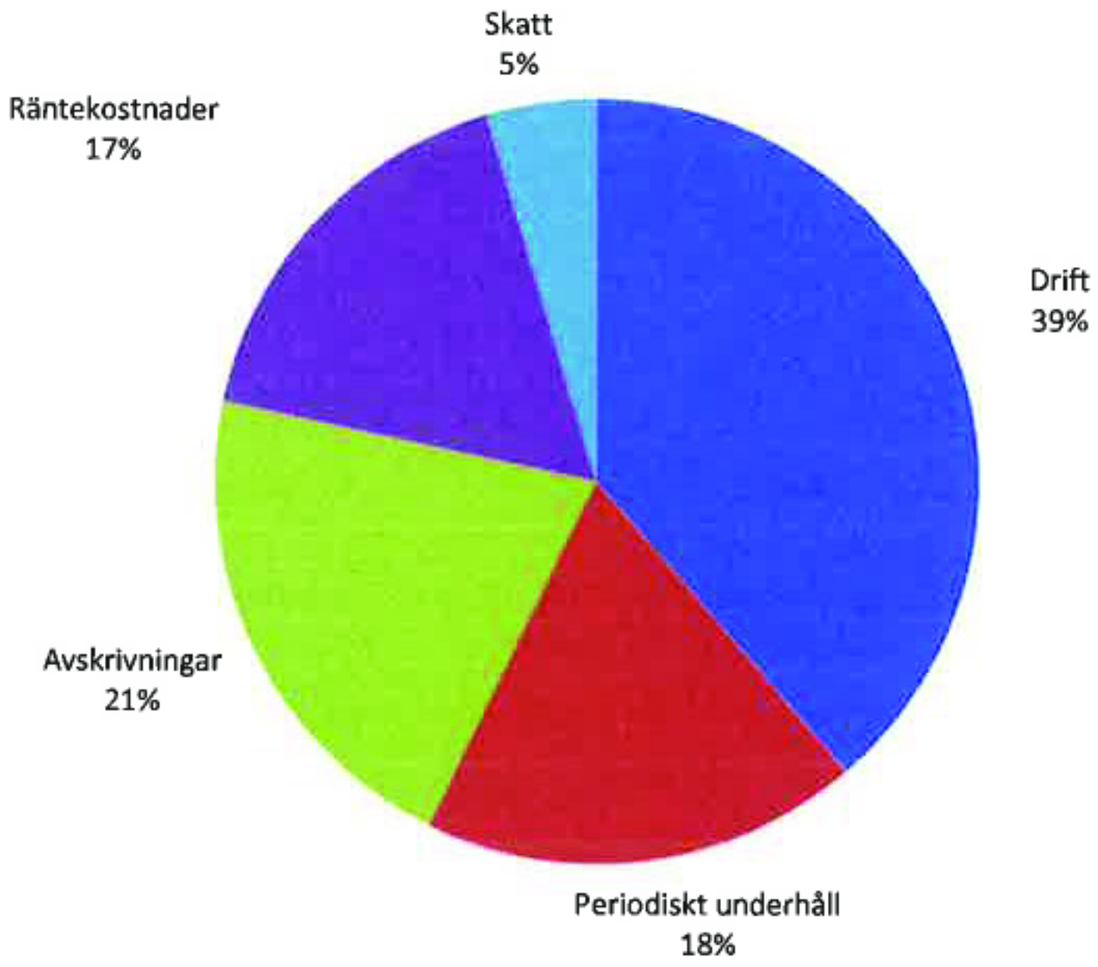
Kent Moström
Av föreningen vald revisor

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Vidakusic
Av föreningen vald revisor

Org Nr: 746000-5700

Totala kostnader



allabrf.se

HSB Brf Sköldén i Malmö

Kassaflödesanalys	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 007 583	492 449
Avskrivningar	696 504	698 129
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 704 087	1 190 578
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-536 904	-78 647
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	196 371	-133 393
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 363 554	978 538
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	92 251	92 251
Investeringar i maskiner/inventarier	-92 251	-92 251
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 032 928	-69 330
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 032 928	-69 330
Årets kassaflöde	**330 626**	**909 208**
Likvida medel vid årets början	**440 352**	**4 114 127**
Likvida medel vid årets slut	**770 978**	**440 352**

Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Skölden i Malmö för det räkenskapsår som avslutas den 31 augusti 2015. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Årsredovisningen har upprättats enlig årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Malmö ~~2015~~ - 22/1 - 2016

HSB Brf Skölden i Malmö

Styrelsens ordförande

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.

Förutbetald 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.

allabrf.se

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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

allabrf.se

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras varje år. Prognosens förutsättningar beskrivs på certifieringssidorna i årsredovisningen.

2015-2016 HÖJNING 0 %
2016-2017 HÖJNING 2 %
2017-2018 HÖJNING 0 %
2018-2019 HÖJNING 2 %
2019-2020 HÖJNING 0 %

HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 010-442 33 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.