



ÅRSREDOVISNING

1/5 2013 – 30/4 2014

HSB BRF
GULLVIK
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gullvik i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 14 oktober 2014, kl 19.00.

Lokal: Kvartersgården, Helenetorpsgatan 62

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 samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisor/er och suppleant/er
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning



HSB Brf Gullvik i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Gullvik i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-05-01 – 2014-04-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Dunvik 8, Eldvik 12, Fjällvik 11, Granvik 11 samt Sjövik 2.

Fastigheterna innehåller:
10 st lägenheter
56 st småhus

Föreningens 66 st bostäder fördelar sig enligt följande:

16 st	2 r o k
14 st	3 r o k
36 st	4 r o k
66 st	

Total lägenhetsyta 5787 kvm
Lägenheternas medelyta 87,5 kvm.

Föreningens byggnad / er färdigställdes år 1987

Garageplatser uppgår till 66 st
P-platser uppgår till 12 st.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 oktober 2013, på Kvartersgården.
Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar.



STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Lennart Lindsjö
Sekreterare	Ann-Britt Blixt
Studieorganisatör	Maria Jönsson
Ledamot	Ulf Börjesson
Utsedd av HSB	Eva Ekström
Suppleant	Mirco Dorencec

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Börjesson och Maria Jönsson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Lennart Lindsjö, Ulf Börjesson, Ann-Britt Blixt, Maria Jönsson, två i förening.

REVISORER

Eva Johansson och Jasminka Hadzimujagic, som ordinarie revisorer och Irene Pegreus och Urula Dobrowolska som suppleanter samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Peter Magnusson och Mars Rönnhage varav Peter Magnusson är sammakallande.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Lennart Lindsjö ordinarie och Ulf Börjesson suppleant.

VICEVÄRD

Har varit Ulf Börjesson.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 100 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 lägenhetsöverlåtelser har under året varit 4 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Vi har samarbete med HSB:s fastighetstjänst och dess byggnadsingenjör med anledning av vår underhållsplan.

Årets löpande underhåll

I stället för julgranar har det blivit uppsatt slinger i träden.

Spolning av stammar från kök och ut till kommunen har utförts.

Buskar och växtligheter har klipps ner till under lamporna.

Byte av varmvattenberedare och element sker kontinuerligt.

Norrvidan på låghuset har målats.

Hängränorna har rensats

På utebelysningen har 34 lampor bytats till ledbelysning

Lekplatserna har blivit besiktigade av Lars Larsson från HSB Malmö.



Aktiviteter

2 st uppskattade bussresor till Tyskland, 1 juni 2013 och den 7 december 2013.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av lägenheter har skett under året.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Styrelsen och med revisorerna genomförde årlig stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens fastigheter och inventarier 2013-05-22.

Inga anmärkningar anmäldes och fastigheterna befanns vara i gott skick.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Vi har samarbete med HSB:s fastighetstjänst och dess byggnadsingenjör med anledning av Vår underhållsplan.

Ekonomi

Under året har styrelsen verkat för att föreningens kostnader hålls så låga som möjligt. Styrelsen har som policy att med jämna mellanrum se över sina avtal med leverantörer, för att tillse att man får så bra pris som möjligt.

Årsavgifter

Under kommande verksamhetsår är ingen avgiftshöjning planerad.



EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	4 279	4 291	4 279	4 281	4 202
Rörelsens kostnader	-2 548	-2 362	-2 456	-2 324	-2 364
Finansiella poster, netto	-1 318	-1 343	-1 436	-1 305	-1 315
Årets resultat	413	586	387	652	523
Likvida medel & fin. placeringar	5 377	5 314	5 166	4 294	3 735
Skulder till kreditinstitut	35 158	35 560	35 960	36 342	36 719
Fond för yttre underhåll	4 362	4 333	4 497	4 124	3 916
Balansomslutning	45 605	45 893	45 657	45 354	45 120
Fastighetens taxeringsvärde	51 990	51 319	51 319	51 649	51 738
Balanserat resultat	2 253	1 694	1 143	863	548

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 694 220
Disposition enligt stämmobeslut 2013	585 781
Årets resultat	412 534
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-364 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	334 216
Summa till stämmans förfogande	2 662 751

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 662 751
-------------------------	-----------

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen vill härmed tacka föreningens medlemmar för det förtroende vi styrelsen har fått att förvalta fastigheterna på bästa ekonomiska sätt samt hålla kostnaderna på låg nivå. Styrelsen hoppas på ett gott nytt år 2015 för våra medlemmar.



HSB Brf Gullvik i Malmö

		2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 279 043	4 291 521
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 318 151	-1 272 446
Löpande underhåll	Not 3	-125 618	-95 915
Periodiskt underhåll	Not 4	-334 216	-275 800
Fastighetsskatt/avgift		-363 348	-369 772
Avskrivningar	Not 5	-407 151	-348 552
Summa fastighetskostnader		<u>-2 548 484</u>	<u>-2 362 485</u>
Rörelseresultat		1 730 559	1 929 036
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 833	92 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 375 858</u>	<u>-1 435 544</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 318 025</u>	<u>-1 343 255</u>
Årets resultat		412 534	585 781



HSB Brf Gullvik i Malmö

Balansräkning		2014-04-30	2013-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	40 125 147	40 060 887
Pågående byggnation	Not 7	0	429 000
		<u>40 125 147</u>	<u>40 489 887</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 125 847</u>	<u>40 490 587</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 377 100	1 787 274
Övriga fordringar	Not 9	2 838	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	98 585	90 420
		<u>1 478 523</u>	<u>1 877 696</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		353	3 525 194
		<u>353</u>	<u>3 525 194</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 478 876</u>	<u>5 402 890</u>
Summa tillgångar		<u>45 604 723</u>	<u>45 893 477</u>



HSB Brf Gullvik i Malmö

Balansräkning		2014-04-30	2013-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 753 972	2 753 972
Fond för yttre underhåll		4 362 348	4 332 564
		<u>7 116 320</u>	<u>7 086 536</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 250 217	1 694 220
Årets resultat		412 534	585 781
		<u>2 662 751</u>	<u>2 280 001</u>
Summa eget kapital		<u>9 779 071</u>	<u>9 366 537</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	34 752 303	35 157 536
		<u>34 752 303</u>	<u>35 157 536</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	405 227	402 471
Leverantörsskulder		34 735	33 313
Skatteskulder		0	232 706
Fond för inre underhåll		43 548	55 255
Övriga skulder	Not 15	73 919	56 605
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	515 919	589 054
		<u>1 073 349</u>	<u>1 369 404</u>
Summa skulder		<u>35 825 652</u>	<u>36 526 940</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 604 723</u>	<u>45 893 477</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		43 933 000	43 933 000
varav frigjorda			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,95 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2057 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 5-10 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 688 618 kr (föregående år 28 688 618 kr)

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-04-30	2013-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	111 250	110 000
Revisorsarvode	8 900	8 800
Löner och andra ersättningar	49 500	49 500
	<u>169 650</u>	<u>168 300</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 000	0
	<u>3 000</u>	<u>0</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	14 762	32 834
Övriga gemensamma kostnader	0	2 500
	<u>14 762</u>	<u>35 334</u>
Totalt	<u>187 412</u>	<u>203 634</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter		2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 270 812	4 270 812
	Övriga intäkter	8 231	20 709
		4 279 043	4 291 521
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	187 412	203 634
	Fastighetsskötsel och lokalvård	252 535	298 559
	El	38 638	50 672
	Vatten	185 242	179 178
	Sophämtning	134 585	121 747
	Övriga avgifter	261 499	121 216
	Förvaltningsarvoden	104 113	100 099
	Gemensamma kostnader	52 552	74 951
	Övriga driftskostnader	101 575	122 390
		1 318 151	1 272 446
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	60 886	25 119
	Material i löpande underhåll	38 049	3 949
	Löpande underhåll av bostäder	3 000	4 119
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	2 231
	Löpande underhåll av installationer	2 356	1 119
	Löpande underhåll Va/sanitet	17 154	9 858
	Löpande underhåll värme	0	6 622
	Löpande underhåll ventilation	2 655	4 621
	Löpande underhåll el	998	20 034
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	520	18 243
		125 618	95 915
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	137 833	44 440
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	54 000	96 421
	Periodiskt underhåll va/sanitet	33 900	16 689
	Periodiskt underhåll el	6 375	14 000
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	54 225	11 750
	Periodiskt underhåll markytor	47 883	92 500
		334 216	275 800
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	407 151	348 552
		407 151	348 552



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 223 880	38 223 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 695 291	38 223 880
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 874 113	-3 525 561
Årets avskrivningar	-407 151	-348 552
Utgående avskrivningar	-4 281 264	-3 874 113
Bokfört värde Byggnader	34 414 027	34 349 767
Ingående anskaffningsvärde mark	5 711 120	5 711 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 711 120	5 711 120
Bokfört värde Mark	5 711 120	5 711 120
Bokfört värde Byggnader och Mark	40 125 147	40 060 887
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	29 685 000	29 459 000
Byggnad - lokaler	29 685 000	29 459 000
Mark - bostäder	22 305 000	21 860 000
Mark - lokaler	22 305 000	21 860 000
Taxeringsvärde totalt	51 990 000	51 319 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	429 000	0
Aktivering	0	0
Årets investeringar	42 411	429 000
Pågående nyanläggningar	0	429 000
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter	2014-04-30		2013-04-30		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		2 391		0	
Skattekonto		447		2	
		2 838		2	
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		38 672		40 180	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 913		50 240	
		98 585		90 420	
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		4 000 000		0	
<i>Föreningen har fyra placeringar med genomsnittsränta 1,93%</i>					
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 753 972	0	4 332 564	1 694 220	585 781
Resultatdisponering under året				585 781	-585 781
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-334 216	334 216	
Avsättning år 2013 yttre fond			364 000	-364 000	
Årets resultat					412 534
Belopp vid årets slut	2 753 972	0	4 362 348	2 250 217	412 534
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	763934	4,06%	2015-12-01	7 678 657	99 964
Stadshypotek	944782	2,18%	2014-12-01	10 245 090	150 024
Swedbank Hypotek	2755017809	3,75%	2017-02-24	8 644 479	75 000
SBAB	24732495	2,39%	2018-04-18	8 589 304	80 239
				35 157 530	405 227
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 752 303
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 131 395



HSB Brf Gullvik i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	405 227	402 471
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	51 194	37 440
Arbetsgivaravgifter	22 725	19 165
	73 919	56 605
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	139 227	174 356
Övriga upplupna kostnader	28 684	76 923
Förutbetalda hyror och avgifter	348 008	337 775
	515 919	589 054

Malmö 25/6 - 2014


Ann-Britt Blixt


Eva Ekström



Lennart Lindsjö



Ulf Börjesson


Maria Jönsson

Vår revisionsberättelse har 26/6 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jasminka Hadzimujagic
Av föreningen vald revisor


Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Eva Johansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvik i Malmö, org.nr. 716407-2428

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvik i Malmö för året 2013-05-01 - 2014-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-04-30 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 Gullvik i Malmö för år 2013-05-01 - 2014-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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 26/6

2014


Jasminka Hadzimujagic

Av föreningen vald revisor


Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Eva Johansson

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Gullvik i Malmö

Kassaflödesanalys	2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	412 534	585 781
Avskrivningar	407 151	348 552
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>819 685</u>	<u>934 333</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 001	25 162
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-296 056	18 268
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>512 628</u>	<u>977 762</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-405 233	-402 470
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-405 233</u>	<u>-402 470</u>
Årets kassaflöde	107 395	575 292
Likvida medel vid årets början	5 312 468	5 166 176
Likvida medel vid årets slut	5 377 453	5 312 468

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.