



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

**HSB BRF  
RÅDMANNEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Rådmannen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 23 februari 2016 kl. 19.00.

Lokal: Turning Torso, vån 6

---

## DAGORDNING

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





# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rådmannen i Malmö

Org nr 716406-9317

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2014-09-01 - 2015-08-31**

föreningens 32:a verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014-2015

### 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 1912 på fastigheten Munken 2 och 3 som föreningen innehar med äganderätt. 1981-83 renoverades byggnaderna och ombildades till bostadsrättsförening. Fastighetens adress är Klostergatan 4 och 6.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	6
3	7
4	11
5	4
Lokaler, hyresrätt	1

Total lägenhetsyta 2913 kvm

Total lokalyta 53 kvm.

Lägenheternas medelyta 111 kvm.

14



---

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-02-23 i Turning Torso

Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Lars Delmar
Vice ordförande	Bert-Olof Bergstrand
Sekreterare	Patrik Sonander
Ledamot	Stephanie Anvelid Uller
Ledamot	Lars-Göran Månsson
Ledamot	Anna Pilåker (t o m 2015-05-19)
Utsedd av HSB	Lennart Westerlund
Suppleant	Lena Rundegren
Suppleant	Victor Valencia (fr o m 2015-02-23)

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

### Firmatecknare två i förening

Firman tecknas två i förening av Stephanie Anvelid Uller, Bert-Olof Bergstrand, Lars Delmar och Lars-Göran Månsson

### Revisorer

Medlemsrevisorer är Anneli och Arne Bojesson med suppleant Krister Nilsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Sven-Olof Isacson, Krister Nilsson (sammankallande) och Karen Söderberg

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Lars Delmar och Patrik Sonander (suppleant)

### Vicevärd

Esident AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Samtliga maskiner i tvättstugan byttes ut i december. Bl.a. räknar styrelsen därigenom med en halverad energiförbrukning. Investeringen är egenfinansierad.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt av styrelsen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 639 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 726 099 kr. I september 2015 har lån om 1.853.565 kr amorterats, varefter föreningens banklån uppgår till 3.872.534 kr efter räkenskapsåret.

## Extrastämma

Ett extra medlemsmöte hölls 2015-05-03 för att stadfästa stadgeändringsförslaget från ordinarie föreningsstämman. 15 röstberättigade medlemmar antog enhälligt förslaget.

## Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden är 283 963 kr årligen. Avtalet gäller t o m 2020

## Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Ekonomisk ställning och resultat

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

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	2 014	1 964	1 949	1 887	1 890
Rörelsens kostnader	-1 761	-1 772	-1 483	-2 605	-1 391
Finansiella poster, netto	-200	-178	-170	-144	-158
Årets resultat	53	14	296	-862	341
Likvida medel & fin. placeringar	2 430	2 451	2 556	2 167	1 310
Skulder till kreditinstitut	5 726	5 726	5 726	5 726	4 310
Fond för yttre underhåll	1 396	1 401	1 118	1 178	1 507
Balansomslutning	10 485	10 734	10 433	10 192	9 396
Fastighetens taxeringsvärde	41 263	41 263	41 263	36 882	36 882
Balanserat resultat	2 030	2 010	1 997	2 800	2 129
Soliditet %	43%	42%	43%	41%	49%

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 024 639
Årets resultat	52 669
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-275 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	280 109
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 082 417</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 082 417 <sup>04</sup>
-------------------------	-------------------------





## HSB Brf Rådmannen i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-09-01</b>	<b>2013-09-01</b>
		<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 013 671</b>	<b>1 963 976</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-631 879	-643 395
Löpande underhåll	Not 3	-217 929	-515 770
Periodiskt underhåll	Not 4	-280 109	-9 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 921	-107 799
Fastighetsskatt/avgift		-41 223	-40 706
Tomträttsavgäld	Not 6	-283 718	-283 718
Avskrivningar	Not 7	-210 901	-170 728
Summa fastighetskostnader		<u>-1 760 680</u>	<u>-1 771 447</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 991</b>	<b>192 529</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter*		-962	28 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-199 360</u>	<u>-206 513</u>
Summa finansiella poster		-200 322	-178 376
<b>Årets resultat</b>		<b>52 669</b>	<b>14 153</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		52 669	14 153
Avsättning underhållsfond		-275 000	-292 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>280 109</u>	<u>9 331</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		5 109	-282 669
<b>Överskott</b>		<b>57 778</b>	<b>-268 516</b>

\*Upplupna ränteintäkter har beräknats för högt tidigare år, därav korrigerig av ränteintäkter under innevarande räkenskapsår.

04



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 <u>7 941 722</u>	<u>8 152 623</u>
	7 941 722	8 152 623
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>7 942 222</u>	<u>8 153 123</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	152	1 112
Avräkningskonto HSB Malmö	1 383 937	1 411 786
Övriga fordringar	Not 10 848	814
Aktuell skattefordran	883	1 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 <u>111 133</u>	<u>126 824</u>
	1 496 953	1 541 937
Kortfristiga placeringar	Not 12 1 046 121	1 039 059
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>11</u>	<u>11</u>
	11	11
Summa omsättningstillgångar	<u>2 543 085</u>	<u>2 581 006</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>10 485 307</u></b>	<b><u>10 734 129</u></b>



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Balansräkning		2015-08-31	2014-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		608 046	608 046
Upplåtelseavgifter		438 054	438 054
Fond för yttre underhåll		1 396 004	1 401 113
		<u>2 442 104</u>	<u>2 447 213</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 029 747	2 010 485
Årets resultat		52 669	14 153
		<u>2 082 417</u>	<u>2 024 638</u>
Summa eget kapital		<u>4 524 521</u>	<u>4 471 851</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>3 872 534</u>	<u>5 726 099</u>
		3 872 534	5 726 099
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 853 565	0
Leverantörsskulder		16 338	222 512
Fond för inre underhåll		3 213	3 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>215 136</u>	<u>310 454</u>
		2 088 252	536 179
Summa skulder		<u>5 960 786</u>	<u>6 262 278</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>10 485 307</u>	<u>10 734 129</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		9 761 000	9 761 000
<i>varav frigjorda</i>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
HSB Malmö		Inga	Inga



## HSB Brf Rådmannen 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 87 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,86%

#### 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 5 312 899 kr (föregående år 5 312 899 kr)

OK



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 860 864	1 866 791
Hysesintäkter	77 738	76 632
Årsavgift vatten	960	960
Årsavgift värme	5 988	-832
Övriga intäkter (55 195 kr avser ersättning för försäkringsskada)	68 121	20 425
	<b>2 013 671</b>	<b>1 963 976</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	91 965	109 667
El	68 331	68 297
Uppvärmning	336 994	323 653
Vatten	56 253	65 433
Sophämtning	40 124	35 324
Övriga avgifter	38 212	41 021
	<b>631 879</b>	<b>643 395</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	4 885	9 465
Material i löpande underhåll	4 275	23 126
Löpande underhåll av bostäder	99 236	428 003
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	2 063
Löpande underhåll tvättutrustning	15 320	12 196
Löpande underhåll Va/sanitet	20 450	25 310
Löpande underhåll värme	495	1 158
Löpande underhåll el	0	2 790
Löpande underhåll hissar	5 146	10 456
Löpande underhåll markytor	3 031	1 203
Försäkringsskador	65 091	0
	<b>217 929</b>	<b>515 770</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll lokaler	0	9 331
Periodiskt underhåll tvättutrustning	280 109	0
	<b>280 109</b>	<b>9 331</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	60 821	60 223
Revisionsarvoden	8 088	7 925
Övriga externa kostnader	26 012	39 651
	<b>94 921</b>	<b>107 799</b>
<b>Not 6 Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	283 718	283 718
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	210 901	170 728
	<b>210 901</b>	<b>170 728</b>

OK



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 360 960	10 780 000
Årets investering	0	580 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 360 960	11 360 960
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 208 337	-3 037 609
Årets avskrivningar	-210 901	-170 728
Utgående avskrivningar	-3 419 238	-3 208 337
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>7 941 722</b>	<b>8 152 623</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>7 941 722</b>	<b>8 152 623</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	22 400 000	22 400 000
Byggnad - lokaler	510 000	510 000
	22 910 000	22 910 000
Mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
Mark - lokaler	153 000	153 000
	18 353 000	18 353 000
Taxeringsvärde totalt	41 263 000	41 263 000
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

OK

**HSB Brf Rådmannen i Malmö**

Noter	2015-08-31		2014-08-31		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		848		814	
		<b>848</b>		<b>814</b>	
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader (försäkring)		7 838		0	
Upplupna intäkter (ränteintäkter)		1 926		17 360	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 368		109 464	
		<b>111 133</b>		<b>126 824</b>	
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar SEB		1 046 121		1 039 059	
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	608 046	438 054	1 401 113	2 010 485	14 153
Resultatdisponering under året				14 153	-14 153
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-280 109	280 109	
Avsättning år 2014 yttre fond			275 000	-275 000	
Årets resultat					52 669
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>608 046</b>	<b>438 054</b>	<b>1 396 004</b>	<b>2 029 747</b>	<b>52 669</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	11981984	3,65%	2015-09-28	351 072	0
SEB Bolån	32839274	1,82%	2019-10-28	667 544	0
SEB Bolån	33763875	3,31%	2018-06-28	676 959	0
SEB Bolån	33763867	4,22%	2016-06-28	676 959	0
SEB Bolån	35125590	3,63%	2017-06-28	1 500 000	0
SEB Bolån	11945295	3,65%	2015-09-28	1 853 565	1 853 565
				5 726 099	1 853 565
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 872 534</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 872 534
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,48%

OK



## HSB Brf Rådmannen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 853 565	0
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	38 422	40 006
Övriga upplupna kostnader	21 642	115 629
Förutbetalda hyror och avgifter	155 072	154 819
	<u>215 136</u>	<u>310 454</u>

Malmö 13/1 - 2016  
Lars Delmar  
Patrik Sonander  
Bert Olov Bergstrand  
Anna Pilåker  
Lars Göran Månsson  
Lennart Westertlund  
Stephanie Anvelid UllerVår revisionsberättelse har 13/1 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Arne Bojesson  
Av föreningen vald revisor  
Tommy Mårtensson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Anneli Bojesson  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådmannen i Malmö, org.nr. 716406-9317

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rådmannen 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 revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Rådmannen 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 revisionsd i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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


13.1

2016



Arne Bojesson

Av föreningen vald revisor



Anneli Bojesson

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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









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

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

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