



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

**HSB BRF  
KLOSTRET  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Klostret i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 21 januari 2016 kl 19:00

Lokal: ZinZino Bar & Gastro, Fersens Väg 16 i Malmö

---

## 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. Revisoremas 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





Org Nr: 716407-0752

HSB Brf Klostret i Malmö

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Klostret i Malmö

Org nr 716407-0752

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01—2015-08-31.

föreningens 32:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1983 på fastigheten Klostret 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Klostergatan 3 i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	2	94
2	1	77
3	9	822
4	1	100

Total lägenhetsyta 1093 kvm

Lägenheternas medelyta 84 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: En totalrenovering av tvättstugan. En större renovering av cykelförrådet med nytt cykelställ och lagning och målning av ytskikt. Ny armatur och utbyte av strömbrytare har utförts i såväl trappuppgångar som utomhus.

AA  
MC  
MA 3



HSB Brf Klostret i Malmö

---

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 januari 2015

Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Markus Agard fd Persson
Vice ordförande	Ann Hedman
Sekreterare	Martin Lindström
Studieorganisatör	Christer Alemo
Utsedd av HSB	Nils-Lennart Gustafson
Ledamot	Linda Jarmolowicz

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Markus Agard och Ann Hedman. Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Markus Agard, Martin Lindström, Ann Hedman och Christer Alemo.

### **Revisorer**

Maria Nilsson och Lizzie Gerdén samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Maria Nilsson och Lizzie Gerdén.

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

Christer Alemo och Markus Agard

### **Vicevärd**

Ingen

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

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Byte av armatur och brytare inne såväl som ute. Även en större renovering av cykelförrådet där nytt två-vånings-cykelställ har installerats.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-09-06. Observera att besiktningen utfördes utanför räkenskapsåret. Vid besiktningen framkom att fastigheterna är i gott skick.





## HSB Brf Klostret i Malmö

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Det är framförallt ytskiktsarbete som vi kommer fokusera på till nästa år. Det är inget som är akut, men vi vill förebygga eventuellt kommande problem i form av fuktskador.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 794 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 uppräntade budgeten visade inget höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 358 637 kr. Ingen amortering har gjorts under året.

## Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 21 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	872	869	861	847	855
Rörelsens kostnader	-826	-629	-851	-631	-560
Finansiella poster, netto	-83	-85	-87	-93	-86
Årets resultat	-37	155	-77	123	209
Likvida medel & fin. placeringar	724	643	386	507	360
Skulder till kreditinstitut	3 359	3 359	3 359	3 059	3 059
Fond för yttre underhåll	775	791	645	695	444
Balansomslutning	4 898	4 926	4 779	4 554	4 446
Fastighetens taxeringsvärde	15 200	15 200	15 200	13 517	13 517
Balanserat resultat	313	142	365	193	234
Soliditet %	28%	29%	27%	30%	28%

AAH  
MLA



**Förslag till resultatdisposition**

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	297 064
Årets resultat	-36 647
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-164 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	179 755
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>276 172</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	276 172
-------------------------	---------

MA A  
MC

AH

S





## HSB Brf Klostret i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-09-01 2015-08-31</b>	<b>2013-09-01 2014-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>872 406</b>	<b>869 266</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-317 097	-307 164
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-36 053	-30 700
Löpande underhåll	Not 4	-18 212	-19 699
Periodiskt underhåll	Not 5	-179 755	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-44 698	-49 915
Fastighetskatt/avgift		-16 159	-15 821
Tomträttsavgäld	Not 7	-105 122	-104 993
Avskrivningar	Not 8	-108 457	-100 823
Summa fastighetskostnader		<u>-825 553</u>	<u>-629 114</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 853</b>	<b>240 152</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 312	3 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-88 812</u>	<u>-88 646</u>
Summa finansiella poster		<u>-83 500</u>	<u>-85 290</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 647</b>	<b>154 862</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-36 647	154 862
Avsättning underhållsfond		-164 000	-146 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		179 755	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>15 755</u>	<u>-146 000</u>
<b>Underskott</b>		<b>-20 892</b>	<b>8 862</b>

MA CA  
ML  
ALL 3



## HSB Brf Klostret i Malmö

## Balansräkning

2015-08-31

2014-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

## Byggnader och Mark

Not 9	<u>4 129 825</u>	<u>4 238 282</u>
	4 129 825	4 238 282

## Finansiella anläggningstillgångar

## Andelar

Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

## Summa anläggningstillgångar

<u>4 130 325</u>	<u>4 238 782</u>
------------------	------------------

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

## Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

## Avräkningskonto HSB Malmö

## Övriga fordringar

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 117	0
	523 944	442 705
Not 11	889	882
Not 12	<u>41 909</u>	<u>43 152</u>
	567 858	486 739

## Kortfristiga placeringar

Not 13	200 000	200 000
--------	---------	---------

## Summa omsättningstillgångar

<u>767 858</u>	<u>686 739</u>
----------------	----------------

## Summa tillgångar

<u>4 898 183</u>	<u>4 925 521</u>
------------------	------------------

MA  
CHK MC  
S



## HSB Brf Klostret i Malmö

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	338 000	338 000
Fond för yttre underhåll	<u>775 466</u>	<u>791 221</u>
	1 113 466	1 129 221
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	312 819	142 202
Årets resultat	<u>-36 647</u>	<u>154 862</u>
	276 172	297 064
Summa eget kapital	<u>1 389 638</u>	<u>1 426 285</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>3 358 638</u>	<u>3 358 638</u>
	3 358 638	3 358 638
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	14 291	15 354
Aktuell skatteskuld	1 028	276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	<u>134 589</u>	<u>124 968</u>
	149 908	140 598
Summa skulder	<u>3 508 546</u>	<u>3 499 236</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>4 898 183</u>	<u>4 925 521</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	3 961 000	3 961 000
<i>varav frigjorda</i>	34 000	34 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
HSB Malmö	Inga	Inga

Inga  
MA  
ML  
MLL



## **HSB Brf Klostret 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 88 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,94%

#### **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 omfördelning 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 1 626 977 kr (föregående år 1 626 977 kr)



## HSB Brf Klostret i Malmö

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	868 380	868 380
	Övriga intäkter	4 026	886
		<u>872 406</u>	<u>869 266</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	82 419	73 152
	El	36 914	38 748
	Uppvärmning	127 488	129 128
	Vatten	27 549	27 426
	Sophämtning	23 482	20 344
	Övriga avgifter	19 245	18 366
		<u>317 097</u>	<u>307 164</u>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	27 000	22 200
	Revisorsarvode	1 800	1 800
	<b>Summa</b>	<b>28 800</b>	<b>24 000</b>
	Sociala kostnader	7 253	6 700
	<b>Summa</b>	<b>7 253</b>	<b>6 700</b>
	<b>Totalt</b>	<b>36 053</b>	<b>30 700</b>
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	16 460	250
	Material i löpande underhåll	289	8 934
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	938	1 406
	Löpande underhåll tvättutrustning	525	4 348
	Löpande underhåll värme	0	525
	Löpande underhåll el	0	2 386
	Löpande underhåll hissar	0	1 850
		<u>18 212</u>	<u>19 699</u>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll	80 063	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	99 692	0
		<u>179 755</u>	<u>0</u>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	20 232	20 978
	Revisionsarvoden	7 098	6 963
	Övriga externa kostnader	17 368	21 974
		<u>44 698</u>	<u>49 915</u>
<b>Not 7</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>		
	Tomträttsavgäld	105 122	104 993
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	108 457	100 823
		<u>108 457</u>	<u>100 823</u>

MA  
ML  
HA



## HSB Brf Klostret i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 577 066	5 577 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 577 066	5 577 066
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 338 784	-1 237 961
Årets avskrivningar	-108 457	-100 823
Utgående avskrivningar	-1 447 241	-1 338 784
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>4 129 825</b>	<b>4 238 282</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>4 129 825</b>	<b>4 238 282</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	8 400 000	8 400 000
Byggnad - lokaler	8 400 000	8 400 000
Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde totalt	15 200 000	15 200 000
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	889	882
	<b>889</b>	<b>882</b>

MAD  
MC SH



## HSB Brf Klostret i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	3 384	0
Upplupna intäkter	1 005	2 550
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 520	40 602
	<b>41 909</b>	<b>43 152</b>

<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	200 000	200 000

Not 14 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	338 000	0	791 221	142 202
Resultatdisponering under året				154 862	-154 862
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-179 755	179 755	
Avsättning år 2014 yttre fond			164 000	-164 000	
Årets resultat					-36 647
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>338 000</b>	<b>0</b>	<b>775 466</b>	<b>312 819</b>	<b>-36 647</b>

## Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	11981976	2,49%	2016-05-28	2 249 300	0
SEB Bolån	33186711	3,06%	2018-01-28	809 337	0
SEB Bolån	35557490	2,68%	2016-10-28	300 000	0
				3 358 637	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 358 637**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **3 358 637**  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 2,64%

*MA*  
*McCall*  
*S*



## HSB Brf Klostret i Malmö

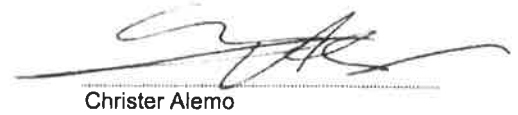
Noter	2015-08-31	2014-08-31
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	17 493	17 493
Övriga upplupna kostnader	49 949	45 894
Förutbetalda hyror och avgifter	67 147	61 581
	<b>134 589</b>	<b>124 968</b>

Malmö 15,10 - 2015


Markus Agard



Martin Lindström



Christer Alemo



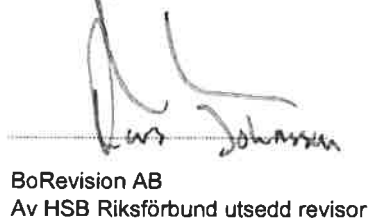
Ann Hedman



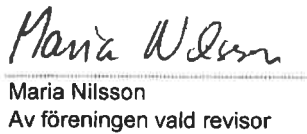
Nils-Lennart Gustafson

Vår revisionsberättelse har 1, 11 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lizzie Gerden  
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Nilsson  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostret i Malmö, org.nr. 716407-0752

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostret 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 revisionsed 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 Klostret 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 revisionsed 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

  
Lizzie Gerden  
Av föreningen vald revisor

  
Maria Nilsson  
Av föreningen vald revisor

2015

  
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 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 erlægga 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 ge 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.