



ÅRSREDOVISNING

1/1 2015 – 31/12 2015

**HSB BRF
SANDSTENEN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sandstenen i Lomma

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 9 juni 2016 kl 19.00

Lokal: Fritidslokalen Höjeågatan 253

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd. (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. Revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt
15. Rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor/er och suppleant samt information om revisor utsedd av HSB Riksförbund
17. Val av valberedning
18. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
19. Övriga i kallelsen anmälda ärenden t ex motioner
20. Avslutning
21. Övriga frågor

Efter stämman bjuds på en enklare förtäring. Önskar du ta del av denna behöver vi din anmälan.

Klipp här -----

Vi kommer personer till föreningsstämman den 9 juni 2016 kl 19.00

Namn..... Lgh nr

Talongen lämnas till fastighetskontoret, Höjeågatan 255, eller mailas till

sandstenen@telia.com senast fredagen den 3 juni 2016

HSB Brf Sandstenen i Lomma

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sandstenen i Lomma Org nr 716407-3061

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Föreningens 29:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1986 – 1987 på fastigheterna Lomma 33:34, 33:36 samt 33:46 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adress är Höjeågatan 1 – 103 samt 251, 259 och 263 i Lomma.

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

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

Föreningens 101 st lägenheter fördelar sig enligt följande:

38 st	2 r o k
35 st	2,5 r o k
12 st	3 r o k
13 st	3,5 r o k
3 st	4 r o k

Total lägenhetsyta 7.954 kvm

Total uthyrningsbar lokalyta 65 kvm. (Föreningslokalen och styrelserummet)

Det finns 1 st hobbylokal.

Lägenheternas medelyta 78,8 kvm.

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 78 st

P-platser som hyrs ut uppgår till 58 st.

Det finns 4 gästparkeringsplatser

HSB Brf Sandstenen i Lomma

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2012/2013 Norra delarna på höghusens tak utbytta. Kostnad c:a 450.000:-.
2014 Tilläggsisolering har skett av vindarna på samtliga låghus och alla 3 höghusen. Kostnad 485.000:-
2014 Investeringar i utemiljön för drygt 100.000:-.
2014/2015 Fasadrenovering av höghusen och delar av låghusen. Nya stuprör på höghusen. Ny plåtbeklädnad burspråk höghus. Kostnad c:a 3.000.000:-.
2015 3 snedtak på höghusen har bytts ut. Kostnad 380.000:-.

Samtliga ovanstående kostnader har finansierats med egna medel.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2015 i föreningslokalen. Närvarande var ca 45 personer varav 37 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Tommy Johansson	(vald till årsmötet 2016)
Vice ordförande	Per Ståhl	(vald till årsmötet 2017)
Sekreterare	Bengt Persson	(vald till årsmötet 2017)
Vicevärd tillika studieorganisatör	Mona Sandqvist	(vald till årsmötet 2016)
Ledamot	Jörgen Edahl	(vald till årsmötet 2017)
Ledamot	Björn Klefbohm	(HSB representant)
Ledamot	Johan Winberg	(vald till årsmötet 2016)
Suppleant/Ersättare	Ulf Petré	(vald till årsmötet 2017, avgick hösten 2015)
Suppleant/Ersättare	Claes Mikkelsen	(vald till årsmötet 2016)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Johansson, Mona Sandqvist och Johan Winberg samt suppleant Claes Mikkelsen. Fyllnadsval på 1 år skall ske efter avgående suppleant Ulf Petré som flyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden, nämligen 27/1, 24/2, 24/3, 21/4, 26/5, 18/8, 22/9, 20/10 och 17/11 samt 2 beslut har fattats per mail, nämligen 26/3 och 21/7.

Firmatecknare två i förening

2015-05-26 § 92 konstituerade sig styrelsen enligt följande:


Ordförande Tommy Johansson, vice ordf Per Ståhl, sekreterare Bengt Persson och vicevärd samt organisatör för studie och fritidsverksamhet Mona Sandqvist.

Firman tecknas av ovannämnda 2 i förening.

Attesträtt har ovannämnda 2 i förening.

Revisorer

Vid årsmötet 2015-05-25 valdes som ordinarie revisor, för en tid av 1 år, Roland Barnell. För samma tid valdes som revisorssuppleant Tore Åkesson.

I enlighet med stadgarna har HSB Riksförbund utsett revisor från BoRevision AB. 

HSB Brf Sandstenen i Lomma

Valberedning

Som valberedning för ett år valdes vid årsmötet 2015-05-25 Lars Sandqvist, sammankallande, samt Bengt Olsson och Gert Nilsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Vid årsmötet 2015-05-25 fick styrelsen i uppdrag att utse representanter.

Vid styrelsesammanträde 2015-05-26 utsågs Tommy Johansson som ordinarie och Per Ståhl som ersättare.

Vicevärd

Har varit Mona Sandqvist, som är anträffbar på fastighetskontoret första helgfria måndagen i månaden, enligt styrelsebeslut 2015-05-26.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Snedtaken på höghusen har bytts ut till en kostnad av ca 380.000:-. Dessa åtgärder betyder att de kommer att hålla i ytterligare minst 30 år.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 22 september. Fastighetsskötare Pelle Nedin och revisor Roland Barnell var närvarande vid besiktningrundan men deltog inte i några beslut. Vid besiktningen framkom inget som inte tidigare varit känt. Vi gick igenom den lägesrapport som byggkonsult Håkan Hansson, HSB, tagit fram. Beslutade att skjuta på åtgärderna till efter vintern förutom översyn/byte av takpannor.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målnings och plåtarbeten i läghusområdet till en förväntad kostnad på 1,5 – 2.0 MKR.

Något beslut angående ommålning av trapphus är inte fattat men vi har begärt in prisförslag. Vi har också tagit in priser för renovering/byte av hissar men inte fattat beslut om åtgärd.

Ovan planerade åtgärder förväntas finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 808 kr/m² bostadslägenhetsyta.

I budget för år 2016 beslutades om oförändrad avgift. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas med 2,5% vartannat år. Nästa höjning enligt flerårsplanen planeras ske 2017-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 268 719 kr. Årligen amorteras 700 kkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Högst hälften får löpa på 1 år eller kortare och minst hälften fördelas på 2 till max 10 år.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har förekommit.

AM

HSB Brf Sandstenen i Lomma

Kommentarer till Årets resultat

Nya avskrivningsregler infördes från och med 2015 vilket har påverkat vårt bokförda resultat negativt. Det är en bokföringspost som inte påverkar vårt kassaflöde (verkliga pengar ut och in). Dock är det oklart om de nya reglerna kommer att tvinga oss att höja avgifterna framöver för att inte vårt egna kapital skall förbrukas i balansräkningen. Det pågår en debatt om de nya reglerna som de stora aktörerna - HSB, Riksbyggen och SBC med flera - menar inte passar bostadsrättsföreningar. De vill få till stånd regler som gör att avgifter inte skall behöva höjas på grund av de nya avskrivningsreglerna.

Vi har därför, i samförstånd med vår ekonom hos HSB, fastställt en flerårsbudget med bokföringsmässiga minusresultat och kommer att göra så tills lagstiftarna eller praxis tvingar oss till något annat. Se även ovan under "Ekonomi".

Det är ingen dramatik i ett negativt bokfört resultat. Det viktiga är att vi genom avgifter kan betala våra räkningar och att vi har muskler för att kunna finansiera framtida underhåll och på den punkten är vi helt trygga.

Extrastämma

Ingen extrastämma har hållits.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Styrelsesuppleant Ulf Petré, tillika webb-ansvarig, har avgått i samband med avflyttning.

Väsentliga avtal

Inget avtal om tomrättsavgäld finns eftersom föreningen äger marken.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Genomsnittligt pris per kvm: 20.883.

Vid årets utgång hade föreningen 108 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.

Aktiviteter under 2015

2015-04-11 Tommy deltog vid HSB Malmö ek för ordinarie föreningsstämma och fick förnyat förtroende som lekmanarevisor i HSB Malmö.

2015-04-16 Tommy deltog i ordförandenätverksträff.

2015-10-17 Per deltog vid årets styrelsekonferens.

2015-11-11 Tommy o Mona träffande HSB Brf Kraften för informationsutbyte

2015-11-16 Tommy Johansson deltog ordförandenätverksträff.

2015-12-10 Glöggafton med 32 deltagare. Nobelfesten på TV bidrog sannolikt till att vi var färre än normalt.

Informationsblad till de boende har utkommit 4 (3) ggr under 2015.

Vi har behandlat 14 inkomna skrivelser från i huvudsak medlemmar.

På föreningens hemsida lämnas fortlöpande aktuell information.

PH

HSB Brf Sandstenen i Lomma

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 652	6 414	6 395	6 264	6 245
Rörelsens kostnader	-4 590	-6 860	-3 629	-4 068	-3 331
Finansiella poster, netto	-1 515	-1 716	-1 967	-2 233	-2 265
Årets resultat	548	-2 162	799	-37	649
Likvida medel & fin. placeringar	2 114	2 659	3 544	4 670	4 477
Skulder till kreditinstitut	46 269	46 946	47 580	49 624	50 151
Fond för yttre underhåll	1 500	1 362	3 539	3 196	3 341
Balansomslutning	55 947	57 767	59 003	60 506	60 472
Fastighetens taxeringsvärde	66 574	66 574	66 574	61 628	61 628
Soliditet %	13%	12%	15%	13%	14%

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 038 475
Årets resultat	547 613
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-478 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	330 897
Summa till stämmans förfogande	2 438 985

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

2 438 985 *OK*

HSB Brf Sandstenen i Lomma

STYRELSENS SLUTORD


Vårt motto är ”**Här är bra att bo!**” vilket flertalet verkar tycka eftersom det inte är många som flyttar härifrån.

Genom en bra balans mellan avgifter, service samt gott yttre och inre underhåll vill styrelsen verka för att det även framöver kommer vara bra att bo i Sandstenen.

2015 har varit ett litet mellanår vad gäller underhållsarbeten. Det extra arvode styrelsen förfogar över för bl a byggmötesträffar har inte behövt disponeras. Under 2016 påbörjas underhållsåtgärder i låghusområdet och då kommer det sannolikt att användas.

Tjänsten ”Fastighetsägarens ansvar” har vi löpande arbetat med i syfte att bli ännu bättre fastighetsförvaltare.

Styrelsen tar gärna emot synpunkter på förbättringsförslag, trivselskapande verksamhet eller synpunkter på trädgårdsmiljön och de enskilda gårdarnas utformning. Är Ni några som vill göra något i Ert eget närområde så hör av Er.

Det är tillsammans vi skapar trivsel och ett gott boende. 



HSB Brf Sandstenen i Lomma

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	6 609 890	6 414 327
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 604 811	-1 688 237
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-616 345	-731 815
Löpande underhåll	Not 4	-194 769	-89 689
Periodiskt underhåll	Not 5	-330 897	-2 601 786
Övriga externa kostnader	Not 6	-380 703	-331 475
Fastighetsskatt/avgift		-153 283	-150 657
Avskrivningar	Not 7	-1 266 859	-1 266 859
Summa fastighetskostnader		-4 547 667	-6 860 519
Rörelseresultat		2 062 223	-446 192
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 312	32 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 519 922	-1 748 752
Summa finansiella poster		-1 514 610	-1 715 845
Årets resultat		547 613	-2 162 037
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		547 613	-2 162 037
Avsättning underhållsfond		-478 000	-469 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		330 897	2 645 586
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-147 103	2 176 586
Överskott		400 510	14 549

M



HSB Brf Sandstenen i Lomma

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8	
	<u>53 505 996</u>	<u>54 772 855</u>
	53 505 996	54 772 855
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9	
	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<u>53 506 696</u>	<u>54 773 555</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
	224	7 609
Avräkningskonto HSB Malmö	1 613 535	2 655 725
Övriga fordringar	Not 10	
	9 740	11 481
Aktuell skattefordran	222 075	224 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	
	<u>89 110</u>	<u>90 376</u>
	1 934 684	2 989 773
Kortfristiga placeringar	Not 12	
	500 000	0
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank		
	<u>5 231</u>	<u>3 389</u>
	5 231	3 389
Summa omsättningstillgångar	<u>2 439 915</u>	<u>2 993 162</u>
Summa tillgångar	<u>55 946 611</u>	<u>57 766 717</u>



HSB Brf Sandstenen i Lomma

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 380 996	3 380 996
Fond för yttre underhåll	1 509 136	1 362 033
	<u>4 890 132</u>	<u>4 743 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 891 373	4 200 513
Årets resultat	547 613	-2 162 037
	<u>2 438 985</u>	<u>2 038 476</u>
Summa eget kapital	<u>7 329 117</u>	<u>6 781 505</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>45 568 709</u>	<u>46 268 729</u>
	45 568 709	46 268 729
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	700 010	677 687
Fond för inre underhåll	298 833	1 643 682
Övriga skulder	1 178 748	1 123 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	131 531	256 295
	Not 17	
	<u>739 663</u>	<u>1 014 921</u>
	3 048 785	4 716 483
Summa skulder	<u>48 617 494</u>	<u>50 985 212</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>55 946 611</u>	<u>57 766 717</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	58 766 000	58 766 000
<i>varav frigjorda</i>	4 266 000	4 266 000
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	6 864	7 159



HSB Brf Sandstenen i Lomma

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 92 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,03 %

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 2015.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 44 528 484 kr (föregående år 44 528 484 kr) 



HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 422 934	6 266 520
Hysesintäkter	298 773	301 790
Övriga intäkter *	67 884	25 718
Bruttoomsättning	6 789 591	6 594 028
Avsatt till inre fond	-179 701	-179 702
Summa	6 609 890	6 414 327
* I övriga intäkter ingår hyra för antennplats och nätstation med mera.		
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	130 169	123 917
El	228 587	274 486
Uppvärmning	594 838	638 671
Vatten	408 079	392 072
Sophämtning	91 129	94 560
Övriga avgifter	152 009	164 531
Summa	1 604 811	1 688 237
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode **	18 818	96 215
Revisorsarvode	3 500	3 000
Löner och andra ersättningar	50 154	30 647
Summa	72 472	129 862
Löner och ersättningar	328 822	343 177
Uttagsskatt	111 323	116 183
Övriga kostnader anställda	1 483	897
Summa	441 628	460 257
Sociala kostnader	102 116	141 696
Övriga gemensamma kostnader	129	0
Summa	102 245	141 696
Totalt	616 345	731 815

** I styrelsearvodet för 2014 blev det reserverat både arvode för extraordinära insatser och vicevärdsarvode som inte togs ut. Vicevärdsarvodet betalas ut månadsvis och bokförs löpande under året. Återbokning har gjorts 2015. Vicevärdsarvodet för 2014 uppgår till 26 647 kr och för 2015 till 29 483 kr.

OK



HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 4		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	247
Material i löpande underhåll	40 674	32 179
Löpande underhåll av installationer	0	1 250
Löpande underhåll Va/sanitet	5 991	5 878
Löpande underhåll ventilation	2 100	8 763
Löpande underhåll el	20 643	17 724
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	1 798
Löpande underhåll hissar	0	8 536
Löpande underhåll huskropp utvändigt	112 786	3 713
Löpande underhåll markytor	12 575	4 602
Försäkringsskador	0	5 000
Summa	194 769	89 689
Not 5		
Periodiskt underhåll		
Material i periodiskt underhåll	0	35 512
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	18 578	58 250
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	201 125	2 508 024
Periodiskt underhåll markytor	111 194	0
Summa	330 897	2 601 786
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	173 267	178 736
Revisionsarvoden	8 350	8 125
Övriga externa kostnader	199 086	144 614
Summa	380 703	331 475
Not 7		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	1 266 859	1 266 859
Summa	1 266 859	1 266 859



HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 298 568	61 392 867
Årets investering	0	905 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 298 568	62 298 568
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 475 714	-7 208 855
Årets avskrivningar	-1 266 859	-1 266 859
Utgående avskrivningar	-9 742 573	-8 475 714
Bokfört värde Byggnader	52 555 995	53 822 854
Ingående anskaffningsvärde mark	950 000	950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950 000	950 000
Bokfört värde Mark	950 000	950 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	53 505 995	54 772 854
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	1 390 000	1 390 000
	49 390 000	49 390 000
Mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
Mark - lokaler	1 384 000	1 384 000
	17 184 000	17 184 000
Taxeringsvärde totalt	66 574 000	66 574 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		9 740	11 481		
		9 740	11 481		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		119	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 991	90 376		
		89 110	90 376		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		500 000	0		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 380 996	0	1 362 033	4 200 512	-2 162 037
Resultatdisponering under året				-2 162 037	2 162 037
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-330 897	330 897	
Avsättning år 2015 yttre fond			478 000	-478 000	
Årets resultat					547 613
Belopp vid årets slut	3 380 996	0	1 509 136	1 891 372	547 613
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1214421214	4,31%	2017-01-11	5 413 142	292 926
Nordea Hypotek	39788691560	0,51%	2016-02-17	5 561 926	102 172
Swedbank Hypotek	2755482110	5,15%	2017-06-26	9 345 841	98 000
Swedbank Hypotek	2854047269	3,38%	2018-08-27	8 570 215	10 200
Nordea Hypotek	39788662935	0,43%	2016-01-28	9 894 790	100 712
Nordea Hypotek	39788687512	0,60%	2016-09-30	7 482 805	96 000
				46 268 719	700 010
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 568 709
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 768 669
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,24%



HSB Brf Sandstenen i Lomma

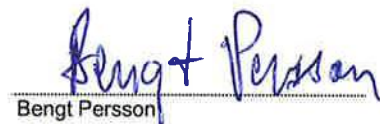
Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	700 010	677 687
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 396	4 977
Arbetsgivaravgifter	7 687	6 545
Mervärdesskatt	117 449	244 773
	131 531	256 295
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	71 508	147 610
Övriga upplupna kostnader	236 217	330 419
Förutbetalda hyror och avgifter	431 938	536 892
	739 663	1 014 921

Malmö 19/4 - 2016

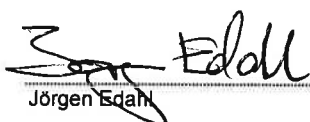

Tommy Johansson



Per Ståhl



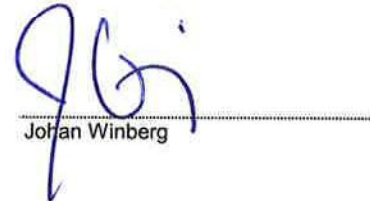
Bengt Persson



Jörgen Edahl



Mona Sandqvist



Johan Winberg



Björn Klefbohm

Vår revisionsberättelse har 24/4 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


Roland Barnell
Av föreningen vald revisor



Tommy Harten
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandstenen i Lomma, org.nr. 716407-3061

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandstenen i Lomma för året 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Sandstenen i Lomma för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

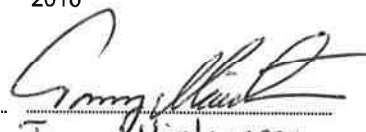
Malmö 24/4

2016



Roland Barnell

Av föreningen vald revisor



Tommy Hanteusson
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Från: Patrick Kjell [patrick1300kjell@gmail.com]
Skickat: den 29 februari 2016 02:18
Till: sandstenen@telia.com; Patrick Kjell
Ämne: Motioner till 2016 års årsmöte.

1. Plombering av sopnedkast i höghusen

Förklaring: Sanitär olägenhet och förlegat.

Folk kastar vad som helst bara för att det är nära till hands.

Det luktar allt som oftast sopor i hela trapphus 263, p.g.a att luckorna står öppna och av att folk kastar sopor med påsarna öppna?! Ytterligare en anledning är dom som sätter sin matsoppåse utanför sin ytterdörr för att "nästa gång dom går ner, tar man ner den"...?!

Förslag till beslut:

Gör som alla andra föreningar, plombera, för det är ett förlegat tänkande att sprida sopor och odör år 2016 när vi har ett fint sophus precis vid vår ytterdörr.

2. Postfack vid entrén

Förklaring: Vi har idag 2 brevbärare och minst 3 reklamutdelare som dagligen springer i vårt trapphus. Huset är vidöppet och vem som släpper in reklamfolket kan man bara undra...

Jag personligen stöter på flertal okända i veckan som ska "göra något/lämna något till oss".

För att minimera detta spring, så vill jag ha postfack uppsatt i entrén där alla kan hämta sin post.

Det är dags att göra som andra föreningar i vår by, bli med att det är 2016.

Förslag till beslut:

Gör våra brevbärare glada, sätt upp postfack i entrén så vi slipper "trafiken" i vårt trapphus.

Mvh, Patrick Kjell
Höjeågatan 263.



Sandstenen

Motion nr 1

Motionär: Patrick Kjell

Motionärens önskemål/yrkande: Plombera sopnedkassen i höghusen

Styrelsens svar:

Vi håller med motionären om att det tidvis luktar illa då luckorna lämnas öppna. Detta är också en brandskyddsfråga varför vi tycker det är bra att motionären på detta sätt får frågan belyst. Vi håller dock inte med motionären om att alla andra föreningar plomberat sina sopnedkast.

Det är inte heller ok att sätta matsoppåse utanför sin dörr utan självklart sätter man den i så fall innanför sin dörr innan man går ner för att lämna den i avsett kärl för matavfall.

Vi anser att information är en bättre väg än den motionären föreslår. Vi är medvetna om att sådan information måste upprepas gång på gång och i takt med att vi får nya boende. Vi anser också att man som granne på ett trevligt sätt kan påpeka att det inte är ok att sätta avfallspåsar i trappan samt påpeka vikten av att stänga lucka till sopnedkast på ett korrekt sätt.

Styrelsen har haft frågan upp vid flera tillfällen och då kommit fram till att med hänsyn till de många äldre och sjuka som bor hos oss skall vi behålla sopnedkassen. Självklart måste sopsorteringen skötas på ett rimligt sätt vilket vi anser är fallet.

Styrelsens yrkande: Motionen avslås.

Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma



Sandstenen

Motion nr 2

Motionär: Patrick Kjell

Motionärens önskemål/yrkande: Postfack vid entrén till höghusen

Styrelsens svar:

Denna fråga har styrelsen tidigare behandlat, bl a då Postverket lobbade för ett lagkrav, och då beslutat att inte sätta upp postfack. Våra viktigaste argument har varit att vi inte tror att våra boende skulle uppskatta en sådan förändring samt att det skulle innebära en inte oväsentlig kostnad.

Motionären tar också upp spring i trapporna av reklamfolk. Vi kan inte förbjuda våra boende att släppa in försäljare eller reklamfolk utan bara ytterligare informera om att man inte skall släppa in någon man inte känner.

Om de personer som delar ut post stör genom t ex olämpliga skodon eller onödigt slamrande med brevinkast tar styrelsen gärna emot sådana klagomål så kontaktar vi berörda ansvariga.

Styrelsens yrkande: Motionen avslås.

Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma

Motion nr 3

Till: sandstenen@telia.com

Ämne: motion

Till Sandstenens styrelse!

Jag tycker att styrelsen ska undersöka möjligheterna av laddningsställen för

el-bilar i föreningens område.

Mvh

Birgitta Elfving

Lomma 2016.01.27



Sandstenen

Motion nr 3

Motionär: Birgitta Elfving

Motionärens önskemål/yrkande:

Styrelsen ska undersöka möjligheten av laddningsställen för el-bilar i föreningens område

Styrelsens svar:

Vi tycker initiativet är bra. Regering och riksdag tycker det är bra. Det har funnits möjlighet till bidrag för elbilsaddstolpar upp till 20 000: - dock max 50 %, men bidragspengarna är f.n. slut.

Inom föreningen finns det, vad vi vet, för närvarande ingen som har el-bil eller som till oss framfört att de planerar sådant inköp varför vi för närvarande inte anser att vi skall investera i elbilsaddstolpe.

HSB Riksförbund håller på att ta fram riktlinjer till bostadsrättsföreningarna vilka väntas vara på plats under året.

De frågor vi förväntar oss behandlas är bl a:

- Investeringskostnad?
- Behövs det komplettering av el-nätet?
- Separat abonnemang?
- Hur tar vi betalt?
- Laddning bara på natten?
- Skall stolpen vara låst med nyckel eller tagg?

Det finns alltså många frågor att fundera på och vi kommer att följa utvecklingen.

Styrelsens yrkande: Motionen anses besvarad.

Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma

Motion till BRF Sandstenens årsmöte 2016.

1.Motion att göra en mötesplats med grill mellan Höjeågatan 263 och 259.

Förslaget innebär att lekplatsen öppnas upp och blir en samlingsplats med möjlighet att grilla och umgås för de boende i BRF sandstenen. Samlingsplatsen består av 2 bekväma solbänkar samt grillplats med bord för ca 8 personer. (se bifogat förslag)

Förslag till beslut:

Att bygga om "lekplatsen" enligt bifogat förslag.

2.Motion om parkeringstillstånd.

Det finns kö på 7 parkeringsplatser på södraparkeringen och de hyrda parkeringsplatserna på södra parkeringen inte nyttjas fullt ut av de som hyr platserna så skulle platserna nyttjas bättre om vi inte har fasta platser utan hyr ett parkeringstillstånd som gäller på en parkeringsplats inom Sandstenens parkeringar.

Förslag till beslut:

Att föreningen ska hyra ut parkeringstillstånd inom föreningens område.

3. Motion om flyttning av gäst parkeringar.

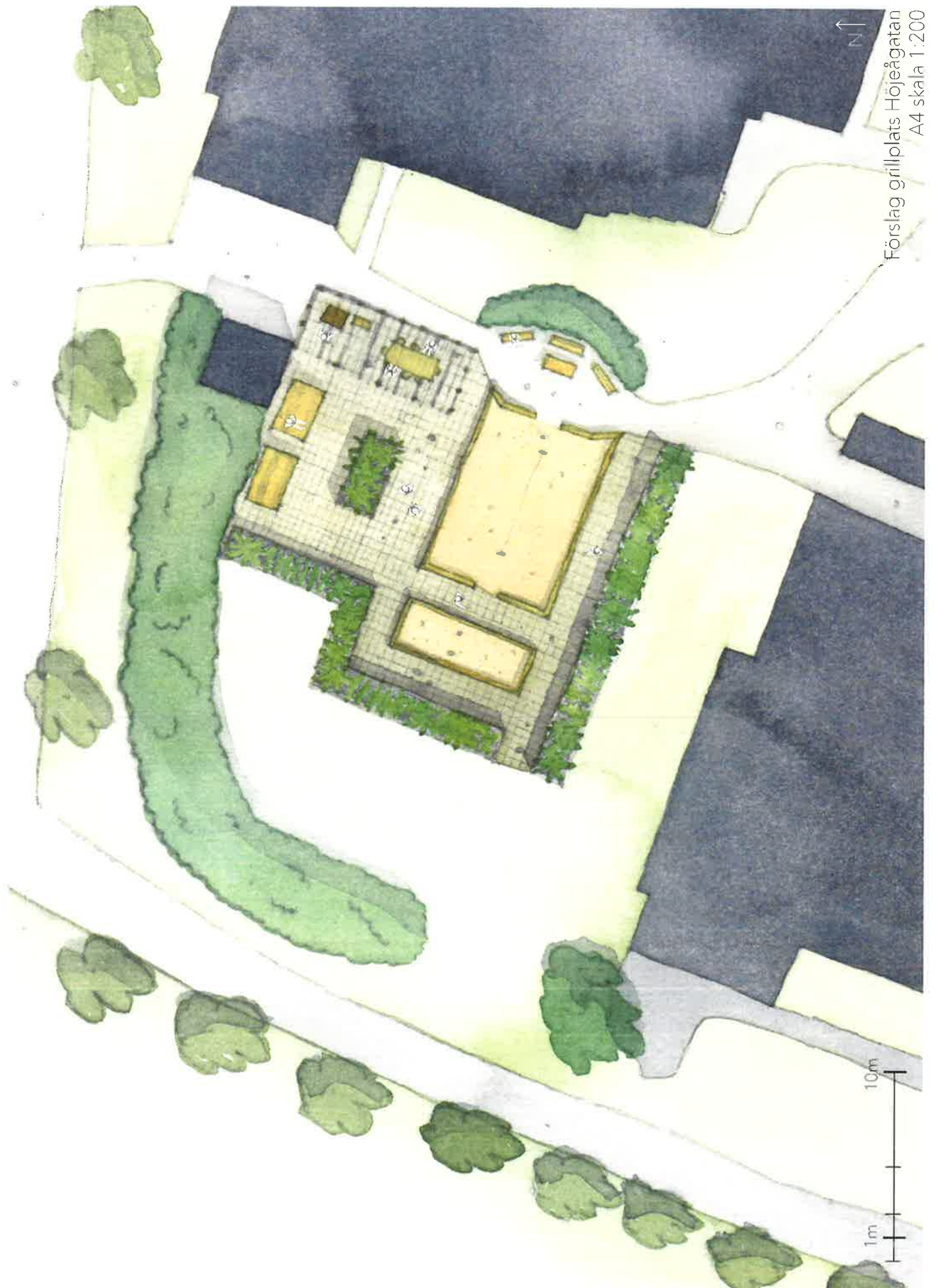
Förslag att gäst parkeringarna flyttas till norra parkeringen eftersom det finns kö att flytta från norra till södra parkeringen. Parkeringarna ska i första hand vara till för föreningens medlemmar.

Förslag till beslut:

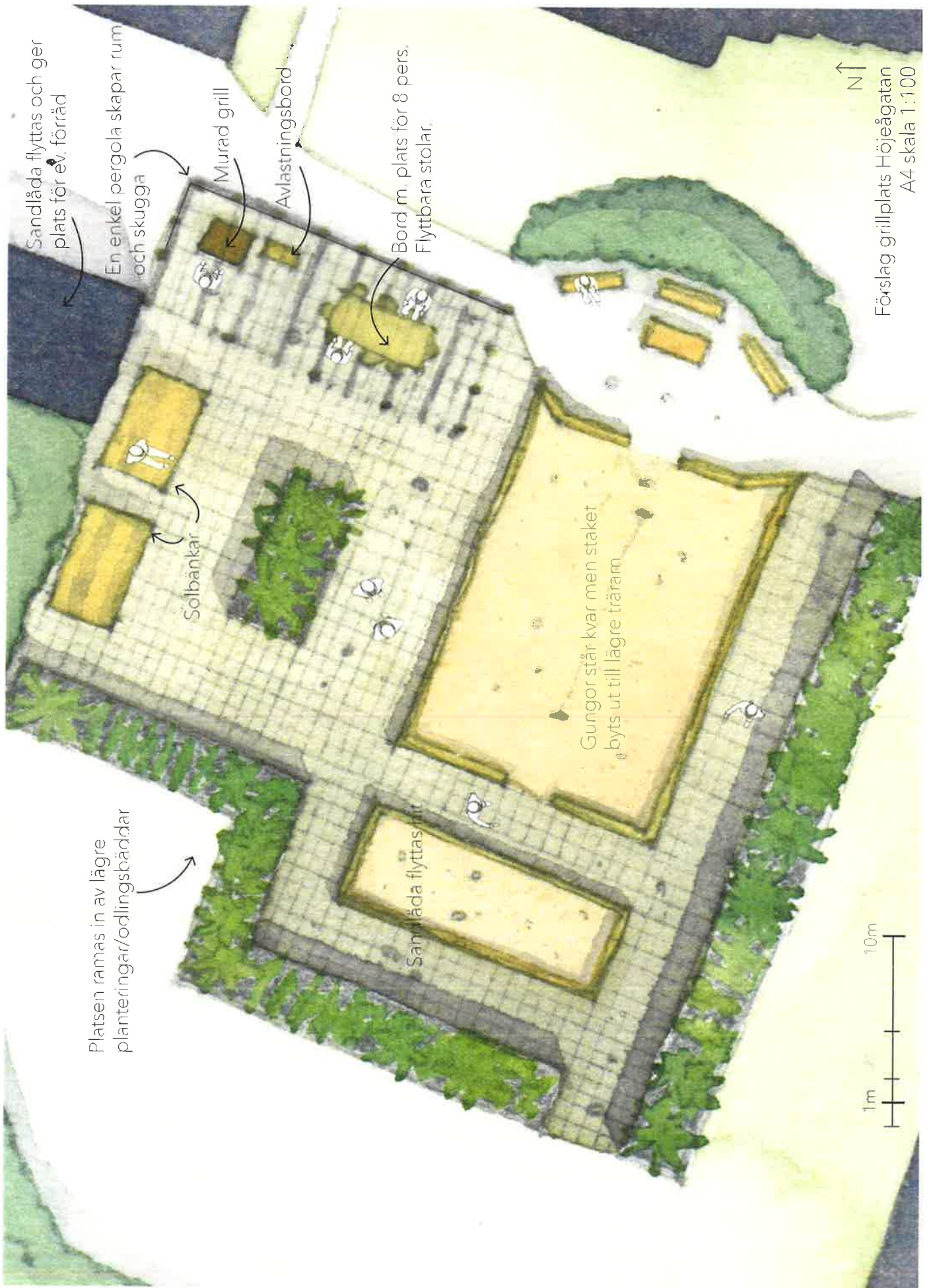
Flytta gäst parkeringarna till norra parkeringen.

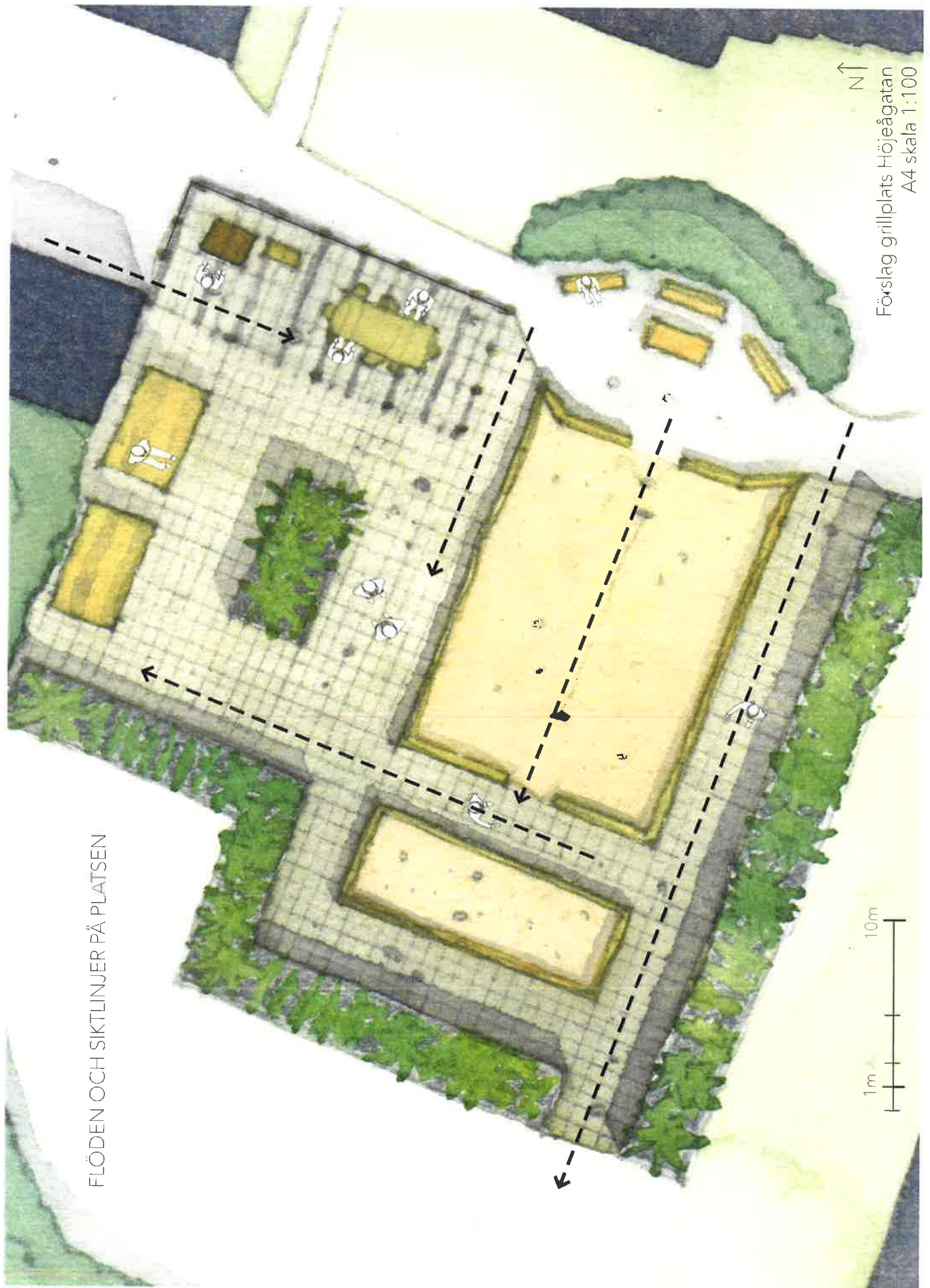
Lomma 2016-02-28

Claes Mikkelsen



Förslag grillplats Höjeågatan
A4 skala 1:200





FLÖDEN OCH SIKTLINJER PÅ PLATSEN

N ↑
Förslag grillplats Höjeågatan
A4 skala 1:100

10m
1m





Sandstenen

Motion nr 4

Motionär: Claes Mikkelsen

Motionärens önskemål/yrkande:

1. Ombyggnad av lekplats för att göra en mötesplats med grill och bord med sittplatser mellan Höjeågatan 263 och 259
2. Inköp av 2 st solstolar

Styrelsens svar:

Frågan om grillplats har tidigare varit uppe i styrelsen. Styrelsen valde att ställa frågan på medlemsmöte och konstaterade då att intresset var lågt.

Vi tycker att det lämnade förslaget är väl genomarbetat även om man kan ha funderingar på exakt var grillplatsen skall vara. Fasta sittplatser och bord i anslutning till grillplatsen anser vi vara bra.

Solstolarnas anknytning till grillplatsen är vi mer tveksamma till. Vi har ju en Piazza mellan Höjeågatan 259 och 251 som vi gärna ser används dagtid för t ex gemensamma fikastunder och här har boende då och då själv tagit med sig solstolar, varför permanenta solstolar i så fall skulle passa bättre här. Vi vill gärna ta med oss förslaget på solstolar i den fortsatta planeringen för Piazzan.

Om motionen bifalles av föreningsstämman kommer styrelsen att tillsammans med motionären utforma platsen.

Styrelsens yrkande:

Vi yrkar bifall till yrkande 1

I övrigt anser vi motionen besvarad,

Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma



Sandstenen

Motion nr 5

Motionär: Claes Mikkelsen

Motionärens önskemål/yrkande:

Att föreningen skall hyra ut parkeringstillstånd inom föreningens område

Styrelsens svar:

Vi tolkar bakgrunden till motionen till det faktum att det historiskt har funnits och fortfarande finns fler som önskar plats på vår södra parkeringsplats än på vår norra. Det är inga långa avstånd för någon men vissa har ju problem att förflytta sig och flertalet boende har ju närmare till den södra än norra parkeringen.

Vi har f.n. ingen kö till södra parkeringen förutom 4 st som vill flytta från norra. Vi är medvetna om att det sannolikt finns boende som betalar för parkeringsplats trots att de inte äger någon bil. Vi har upprepade gånger vädjat om att de skall släppa sina platser till de som önskar plats på södra parkeringen, men vi har inte velat gå så långt som att införa striktare regler. Flyttkön har minskat och det finns förhoppningar om att den försvinner.

Vi tror inte att motionärens förslag är rätt väg att gå. Vi har ju trots allt lyckats tillmötesgå de flesta önskemål om att få plats på södra parkeringen, även om det ibland tar tid. Genom att införa parkeringstillstånd ser vi en risk i att boende med önskemål om p-plats på södra parkeringen åter får problem. Många har också under årens lopp bytt sig fram till en för dem särskilt passande plats och detta gäller både norra och södra parkeringen.

Styrelsens yrkande: Motionen avslås.

Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma



Sandstenen

Motion nr 6

Motionär: Claes Mikkelsen

Motionärens önskemål/yrkande:

Flytta gästparkeringarna till norra parkeringen

Styrelsens svar:

Denna motion behandlades även på årsmötet 2015 och avslogs med stor majoritet. Vi anser inte att läget förändrats.

Den södra parkeringen ligger centralt i området och det är därför den placerats här. Det har tidigare aldrig till styrelsen, förutom från motionären, framförts önskemål om gästparkering **även** på den norra. Vi tror också att det är att föredra att ha våra gästparkeringar samlade, särskilt som vi bara har 4 platser.

Motionären skriver också att gästparkeringarna i första hand ska vara till för föreningens medlemmar. Vi får via hörsågen höra att det ibland är andra än gäster till boende i Sandstenen som parkerar på vår gästparkering och då framförs ibland detta som ett argument att flytta gästparkeringarna till norra. Vi tror inte detta skulle lösa just det problemet.

Man kan också som boende, om man känner sig säker på att det är gäst till annan än boende i Sandstenen, vänligt påpeka att det endast är till för gäster till boende inom HSB Brf Sandstenen och att det är privat mark. En annan möjlighet är att ringa parkeringsbolaget

Vi kommer att kontakta grannföreningen för att muntligen informera dem om att sedan de tog bort sina egna gästparkeringar används i stället då och då våra, samt be dem informera sina boende om att det inte är tillåtet och kan leda till parkeringsbot.

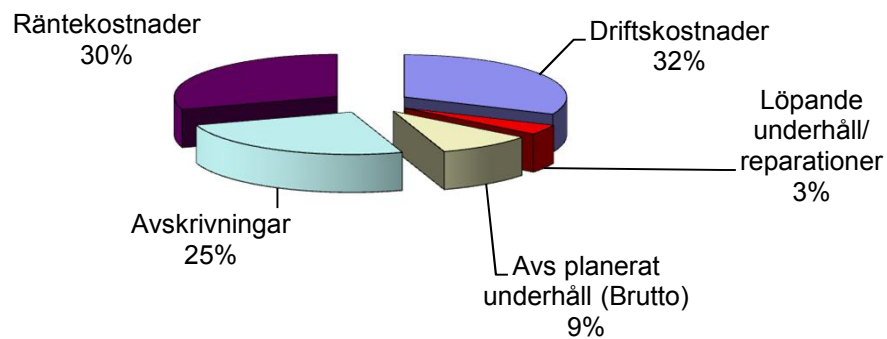
Styrelsens yrkande: Vi yrkar avslag på motionen.

Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma

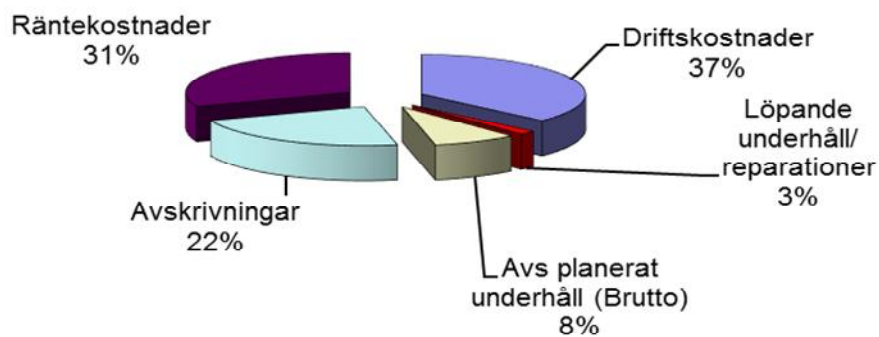
Kostnadsfördelning i tkr, år 2015

Driftskostnader	1 605
Löpande underhåll/reparationer	195
Avs planerat underhåll (Brutto)	478
Avskrivningar	1 267
Räntekostnader	1 520
Summa	<u>5 065</u>

Kostnadsfördelning år 2015

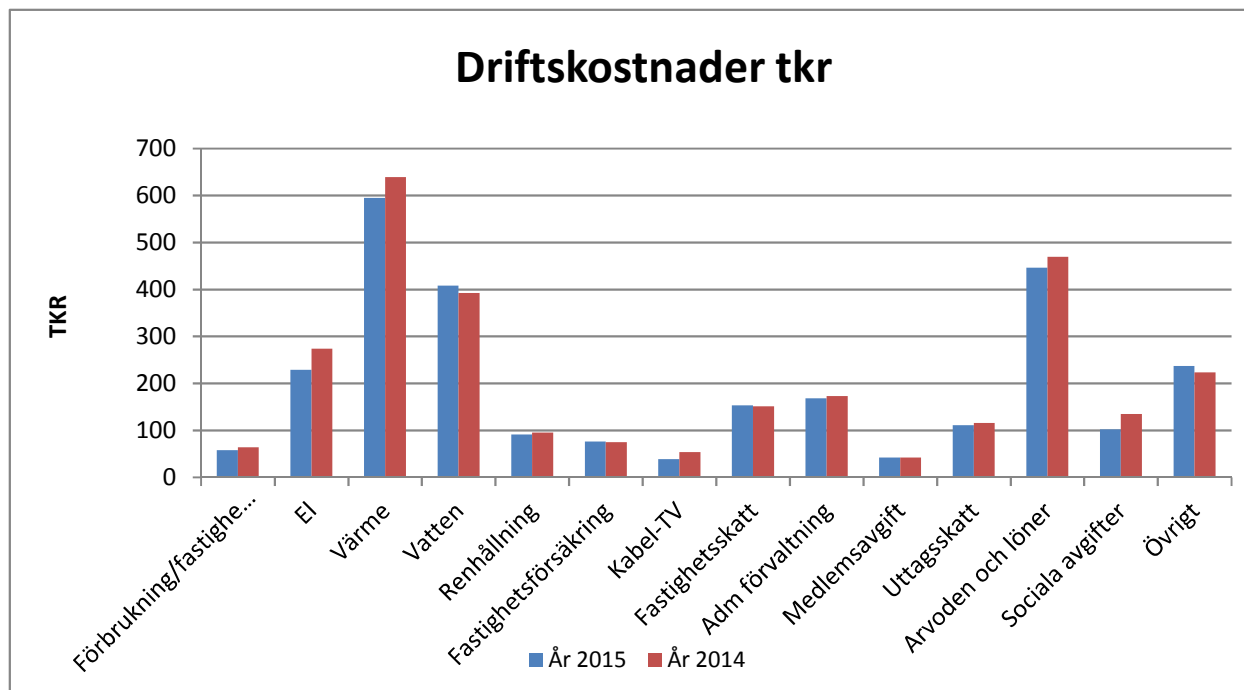


Kostnadsfördelning år 2014



Driftskostnader i tkr

	År 2015	År 2014
Förbrukning/fastigheten	58	64
El	229	274
Värme	595	639
Vatten	408	392
Renhållning	91	95
Fastighetsförsäkring	76	75
Kabel-TV	39	54
Fastighetsskatt	153	151
Adm förvaltning	168	173
Medlemsavgift	42	42
Uttagsskatt	111	116
Arvoden och löner	446	469
Sociala avgifter	102	135
Övrigt	237	223
	<hr/>	<hr/>
	2 755	2 902



Detta ingår i din årsavgift Kr/Kvm

	2015	2014	2015	2014
BOA (kvm):	7 954,00	7 954,00		
	Kr/kvm	Kr/kvm	SEK	SEK
Detta betalar du	807,51	787,85	6 422 934	6 266 520
varav avsättning inre fond	-22,59	-22,59	-179 701	-179 702
Hyror	37,56	37,94	298 773	301 790
Övriga intäkter	8,53	3,23	67 884	25 718
Ränteintäkter	0,67	4,14	5 312	32 907
Summa intäkter	831,68	810,56	6 615 202	6 447 234
Varav:				
Förbrukningsmaterial fastigheten	0,00	0,00	0	0
Rep/underhåll av maskiner	1,23	0,91	9 817	7 213
Drivmedel fordon o maskiner	0,33	0,38	2 625	3 047
Försäkring o skatt fordon	0,36	0,30	2 895	2 425
Serviceavtal	5,37	6,39	42 698	50 807
OVK	0,00	0,00	0	0
EI	28,74	34,51	228 587	274 486
Värme	74,78	80,30	594 838	638 671
Vatten	51,30	49,29	408 079	392 072
Renhållning	11,46	11,89	91 129	94 560
Väghållning	0,00	0,00	0	0
Fastighetsförsäkring	9,51	9,41	75 623	74 880
Bevakningskostnader	4,74	4,48	37 703	35 659
Kabel-TV	4,86	6,75	38 683	53 684
Fastighetsskatt	19,27	18,94	153 283	150 657
Städ	6,48	6,87	51 579	54 618
Korttidsinventarier	0,10	0,70	792	5 584
Arbetskläder o skyddsmaterial	0,88	0,27	7 037	2 124
Revisionsarvode extern	1,05	1,02	8 350	8 125
Administrativ förvaltning	21,07	21,78	167 613	173 232
Medlemsavgift HSB	5,32	5,26	42 330	41 820
Arvode förtroendevalda	9,08	16,33	72 184	129 862
Löner fastighetsskötare	41,34	43,15	328 822	343 177
Sociala avgifter	12,84	17,81	102 116	141 696
Uttagsskatt	14,00	14,61	111 323	116 183
Övrig drift	22,34	13,53	177 661	107 603
Drift totalt	346,46	364,87	2 755 767	2 902 185
Avskrivningar	159,27	159,27	1 266 859	1 266 859
Räntor	191,01	219,86	1 519 297	1 748 752
Avsättning planerat underhåll	60,10	58,96	478 000	469 000
varav ianspråktaget i år	-41,60	-332,61	-330 897	-2 645 586
Löpande underhåll	24,49	11,28	194 769	89 689
Extra uttag UH-fond p g a arbete i egen regi	0,00	5,51	0	43 800
Efter avsättning planerat underhåll				
är årets verkliga överskott:	50,35	1,83	400 510	14 549

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.