



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/9 2012 – 31/8 2013

**HSB
BRF KRAFTEN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning



Kallelse och dagordning till föreningsstämma	1
HSB Certifiering verksamhetsplanering	
Öppnar dörren för delägarna!	2
Planerade månadsavgifter	3
Planerat underhåll och nyinvesteringar	4
Antagen kostnadsutveckling	5
Uppföljning	6
Information till delägarna	7
Certifieringsutlåtande föregående år	8
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	9-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Tilläggsupplysningar	20
Noter	21-24
Revisionsberättelse	25
Motioner	26-28
Ordlista	29-30

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Kraften i Lomma kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 23 januari 2014 kl 19:00

Lokal: Aulan, Pilängskolan, Pilgatan 1 LOMMA

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Beslut om föreningsstämman är öppen för andra än medlemmar.
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Godkännande av röstlängd
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
10. Styrelsens årsredovisning
11. Certifieringsrevisorns utlåtande
12. Revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
14. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
16. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
17. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
19. Val av revisor och suppleant
20. Val av valberedning
21. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
22. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
23. Avslutning av stämman
24. Information om stadgeändring
25. Övriga frågor och information

Öppnar dörren för delägarna*!



Styrelsen anstränger sig

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

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

Skriftlig information om planerat underhåll

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

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

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

Certifikat

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

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

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Avgiftsförändring	3%	3%	3%	5%	3%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

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

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

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

Planerat underhåll och nyinvesteringar



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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2013-2014	Belysning, målning trapphus, tvätt, del av mark och utemiljö (investering)	510 000
2014-2015	Mark och utemiljö(investering), fönster(investering), värmeanläggning, fasader(investering)	2 126 000
2015-2016	Utemiljö(investering), fasader(investering), fönster(investering), vatten/avlopp, värmeanläggning	2 489 000
2016-2017	Utemiljö(investering), fasader(investering), fönster(investering), yttertak, tvätt	1 681 000
2017-2018		

Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2013-2014	Fönster(investering), fasader(investering), utemiljö(investering), del av mark och utemiljö(investering)	4 000 000
2014-2015	Fönster(investering) (del av)	2 000 000
2015-2016	Fönster(investering) (del av)	2 000 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Låneränta på nya lån med bunden ränta	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Hysesintäkter	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övrig driftskostnad	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Fastighetsskatt	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kommunal fastighetsavgift	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Avräkningskonto	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Bunden placering 90 dagar	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Mark och utemiljö	Tillk och delvis S	2014-2015
Fasader	Tillk	2013-2017
Värmeanläggning	U	2013-2014
Luftbehandling	Till största del U	2014-2015

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

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
SBAB	2 000 000	2013-01-28	3,5%	2,69%	Rörligt
SEB Bolån	2 000 000			2,47%	Nytt, Bundet 2år
SBAB	2 625 000	2012-10-08	3,63%	2,89%	Bundet 1år
Stadshypotek	574 000	2012-09-27	3,27%	2,58%	Rörligt
Stadshypotek	510 040	2013-06-01	3,81%	2,63%	Rörligt
Swedbank Hypotek	8 000 000	2012-11-26	3,20%	2,71%	Bundet 2år

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1967	192	14 497	

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- ☒ Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 25 oktober 2012 och den 30 maj 2013

Ort och datum

Lomma den

HSB Bostadsrättsförening Kraften

Marianne Falck

Jörgen Lindell

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



Till styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Kraften i Lomma

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Malmö den 8 januari 2013
BoRevision AB

Tommy Mårtensson



HSB Brf Kraften i Lomma

ÅRSREDOVISNING HSB BRF KRAFTEN I LOMMA

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2012-09-01 – 2013-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Lomma 26:14 - 17 och 26:21 vilka innehåller 192 st. lägenheter.

I fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 19 trapphus med adresserna Slättängsgatan 23 A – D, 25 A – D, 27 A – C, 29 A – D samt 31 A – D.

Antal parkeringsplatser som hyrs ut uppgår till 164 st. Dessutom finns 5 gästparkeringar.

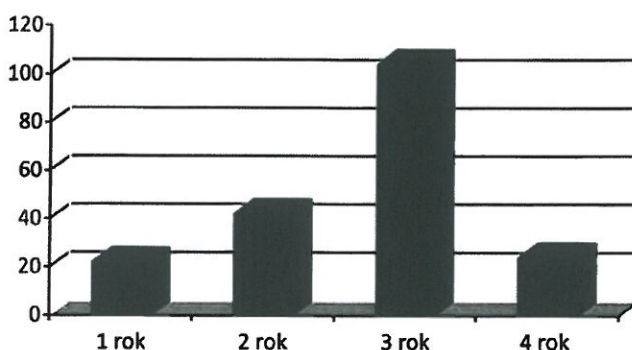
Föreningens byggnader färdigställdes år 1966 - 1968.

Total lägenhetsyta 14 497 kvm

Medellägenhetsyta 75,51 kvm.

Föreningens 192 st bostäder fördelar sig enligt följande:

22 st	1 r o k
42 st	2 r o k
104 st	3 r o k
24 st	4 r o k



Handwritten signature in blue ink.



HSB Brf Kraften i Lomma

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 januari 2013 på Pilängskolan, Lomma.

Närvarande var 49 personer varav 35 var röstberättigade medlemmar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen består av:

Ordförande	Marianne Falck
Vice Ordförande	Bengt Rosberg
Sekreterare	Jörgen Lindell
Ledamot 1	Claes-Göran Karlsson
Ledamot 2	Lena Liene
HSB representant	Bengt Rosberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marianne Falck och Jörgen Lindell. Båda har förklarat sig villiga att omväljas.

Styrelsen har under året (1 sept – 31 aug) hållit 12 ordinarie möte varav 1 konstitueringsmöte samt 1 extra styrelsemöte. Styrelsen har också haft ett antal arbetsmöte tillsammans med personalen för att gå igenom ansvarsfördelning och rutiner enligt "Fastighetsägarens ansvar". Ett antal arbetsmöte och projektgruppsmöte har också genomfört under perioden. Samtliga möten är protokollförda.

STYRELSENS KUNSKAP, HSB CERTIFIERING

Av styrelsens ordinarie ledamöter har följande personer den kunskap som HSB-certifiering kräver: Marianne Falck, Jörgen Lindell och Claes-Göran Karlsson.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Jörgen Lindell, Claes Karlsson, Peter Jönsson och Marianne Falck

REVISORER

Ordinarie: Charlotte Mathiesen
samt revisor från BoRevision AB, ALT Ernst & Young utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Det finns f.n. ingen valberedning i föreningen.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ordinarie: Marianne Falck
Suppleant: Claes-Göran Karlsson

Handwritten signatures:
MRK
Din



HSB Brf Kraften i Lomma

(VICEVÄRD) FASTIGHETSSKÖTARE

Peter Jönsson är fastighetsskötare och arbetar heltid. Under perioden 1 mars – 31 oktober 2013 arbetar Christer Holmqvist heltid som vaktmästare.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 227. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 23 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Fönster

Fönsterbytet i hus 23 är genomfört under året. Samtliga källarfönster är också utbyta till aluminiumfönster i grå kulör. Arbetet är utfört av bhk-teknik AB, Halmstad.

Tillkommande arbete blev sanering av PCB och asbests som fanns i de gamla fogarna. Detta arbete utfördes av Bygg & Miljöteknik AB, Valdemarsvik.

Plattsättning

Sättning av plattor, kantsten och påfyllnad av makadam underbalkongerna runt samtliga huskroppar gjort.

Underhållsplan

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen i samarbete med HSB Malmö.

Sotning

Mellan de obligatoriska ventilationskontrollerna är det lämpligt att genomföra sotning. Detta är utfört under året. Samtidigt gjordes det också filmning av några kanaler för att kontrollera statusen av kanalerna eftersom klagomål på bl.a. matos har framförts. Filmningen visade att kanalerna är hela men att "kinahattarna" kan vara en orsak till problemet. För att se om detta är källan så har kinahattarna monterats bort på 2 skorstenar i hus 31. Fågelnet är uppsatt för att förhindra bosättning av oönskade hyresgäster. Sotningen identifierade också att det finns spisfläktar inkopplade och dessa kan också bidra till problemet. Vid den kommande OVK måste provtryckning ske i de kanaler som har fläktar installerade för att kontrollera tätheten i kanalerna

Årets löpande underhåll

Trädgården

Nya ligusterhäckplanter planterade vid 25 B. Fem nya buskar är planterade bakom 23:an. Här valdes ormhassel, perukbuske och fjärilsbuskar.

Nya papperskorgar med lock utsatta på hela området.

Övriga väsentliga händelser

Ny uteplats bakom hus 23



HSB Brf Kraften i Lomma

Enligt motionen på stämman i januari 2013 gjordes en ny uteplats bakom hus 23. Nya Grythyttan möbler uppsatta. Samtidigt fick den gamla uteplatsen en ny grill.

Trädgårdsmöbler

Nytt bord och stolar från Grythyttan har kommit på plast på 27:ans grillplats.

Byte av inkommande vattenmätare

För att minska de fasta kostnaderna för vattnet har de ingående vattenmätarna (1 per hus) byts till tre stycken per hus.

Skydds rond

Som ett led i vårt arbetsmiljöarbete och förebyggande av olyckor genomfördes den årliga skydds rondens tillsammans med HSB Malmö. Inga allvarliga brister kunde identifieras.

Brandsyn

Den årliga brandsynen är genomförd av Örestads Brandtjänst och uppdatering av brandsläckare och skyltning gjord enligt nu gällande regler.

Besiktning av skyddsrum i hus 27 och 31

I juni genomförde Myndigheten för samhällsskydd och beredskap besiktning av skyddsrummen i hus 27 och 31. Många brister identifierades och de har åtgärdats av auktoriserad reparatör.

Fågelsäkring

För andra året i rad har Anticimex genomfört rensning av måsbon. Det har bidragit till ett betydligt mindre bestånd av måsar på vårt område.

Aktiviteter/utbildning

Utbildning i Hjärt-Lung-Räddning och brandskydd har erbjudits samtliga medlemmar.

Styrelseledamöterna har under året deltagit i utbildningar och seminarier:

- HSB Malmö halvårsredovisning
- HSB Malmö årsmöte
- HSB Malmö Styrelsekonferens
- Miljöbalken
- Bli inspirerad till nya idéer
- Aktivt styrelsearbete (revisorn)
- Revisorswebb (revisorn)
- Tillsyn i lägenhet
- Revisionskurs

Personalen och styrelserepresentant har också deltagit i:

Utbildning

- Heta arbeten
- Stambyte
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Hembesök hos HSB brf. Hilda

Mässor, seminarium och studiebesök

- Energisnålt boende
- Fastighetsmässan
- Bostadsrättsmässan

Mikael



HSB Brf Kraften i Lomma

- Våtrumsmässa
- Studiebesök med Electrolux
- Bygg & VVS mässa
- Trender i Utemiljö
- Studieresa med Mark & Miljö
- Have & Landskab

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3 % den 1 januari 2013.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Verksamhetsårets stadgeenliga besiktning genomfördes den 16 april 2013 under ledning av byggnadsingenjör Linda Egin, HSB Malmö. Fastighetsskötare Peter Jönsson och revisor Charlotte Mathiesen deltog också. Frånvarande styrelsemedlemmar var Bengt Rosberg.

HSB Malmö checklista för årlig besiktning användes som underlag och besiktningen är dokumenterad i såväl checklista som kompletterande minnesanteckningar med foto. Besiktningen identifierade ett flertal brunnar som behövdes läggas om akut pga. felaktig nivåskillnad eller trasiga brunnslöck. Ett antal elkablar från balkonger måste kontrolleras av elektriker och ev. åtgärdas. Tillträdesanordningar till vind och tak är bristfälliga och minimikrav skall utredas. Även tak säkerheten behöver utredas vidare.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Fönsterbyte – Etapp 2

Nästa etapp är hus 25 och kommer påbörjas i april 2014 om vädret tillåter. I denna etapp ingår byte av källarfönster i resterande hus dvs. 25 – 31.

Stammar och tappvatten

Det sista året har det uppstått en del läckage på stammarna. Det föranleder styrelsen att planera utbildning för styrelse och personal i frågan. Utbildningen ger en gemensam bas för att kunna fatta ett informerat beslut om metod för stam- och tappvattenbyte. Tidpunkt för renoveringen är beroende på status av nuvarande anläggning.

Informationsmöte kommer att hållas för att ge medlemmarna all den information som behövs inför arbetet. I praktiken betyder det att medlemmarna inte skall satsa på en stor renovering av kök eller badrum den närmaste tiden,

Ekonomi

Styrelsen har reviderat Finanspolicyn vid den årliga genomgången. Policyn har både kort- och långsiktiga finansiella mål och riktlinjer.

Under året har avtalsgruppen fortsatt att aktivt arbetat med att se över föreningens avtal. Efter ny upphandling av snöröjning har ett nytt 3-års avtal tecknats. Tillsammans med HSB Malmö har ny elleverantör valts, Energi Sverige. Sydsvenska Städ har fått kontrakt på ytterligare 1 år eftersom vi har varit mycket nöjda med deras service.

Årsavgifter

Årsavgiften höjs med 3 % den 1 januari 2014.

MPK
Ain



HSB Brf Kraften 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

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	8 922	8 541	8 181	8 126	7 911
Rörelsens kostnader	-7 393	-7 784	-6 885	-7 765	-7 260
Finansiella poster, netto	-825	-778	-715	-763	-1 103
Skatter	0	0	33	-5	-12
Årets resultat	704	-21	614	-407	-464
Likvida medel & fin. placeringar	1 918	1 132	3 119	2 508	4 086
Skulder till kreditinstitut	26 541	24 890	23 214	24 195	24 561
Fond för yttre underhåll	666	186	0	814	657
Balansomslutning	29 563	26 884	24 994	25 651	27 512
Fastighetens taxeringsvärde	102 138	96 553	96 917	96 917	88 956

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-708 854
Disposition enligt stämmobeslut 2012	-20 796
Årets resultat	703 928
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-896 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	415 601
Summa till stämmans förfogande	-506 122

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-506 122
-------------------------	----------

STYRELSENS SLUTORD

Under 2012/2013 har styrelsens fokus varit på fönsterbytet i hus 23 och kunskapsinhämtning inför kommande arbete med stammar och tappvatten. Personalen har fokuserat sig på föryngring och nyplantering av buskar och växter.

Styrelsen har fortsatt arbetat med budgeten genom noggrann kontroll och uppföljning av avtal etc.

Handwritten signature: HSK



HSB Brf Kraften i Lomma

Informationsmöte för alla medlemmar har hållits 2 gånger under verksamhetsåret för att dela information och bereda möjlighet till en dialog med medlemmarna. Minnesanteckningar är publicerade på vår hemsida.

Ett antal *medlemsaktiviteter* har genomförts under året såsom *loppis* med efterföljande grillning. Två uppskattade kvällar med *vinprovning* under Munsänkarnas kunniga ledning har gjorts. *Julgranständning* med glögg och trevlig samvaro har förhoppningsvis skapat en ny årlig tradition.

Veckobladet sätts upp i alla trapphus för att informera om små och stora händelser. Styrelsen har också gjort en översyn av *Hemsidan*. Ny avdelning "*Kraftenblocket*" tillagd. Här kan alla medlemmar annonsera. *Kraftbladet* fortsätter att ges ut.

Styrelsen tackar för det gångna verksamhetsåret.

hbc
Lin 20

**HSB Brf Kraften i Lomma**

Resultaträkning		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Nettoomsättning	Not 1	8 921 566	8 540 674
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 280 617	-4 938 137
Löpande underhåll	Not 3	-135 570	-570 462
Periodiskt underhåll	Not 4	-415 601	-622 645
Utrangering tvättstugor		0	-81 663
Fastighetsskatt/avgift		-233 700	-354 716
Avskrivningar	Not 5	-1 327 541	-1 216 041
Summa fastighetskostnader		-7 393 029	-7 783 664
Rörelseresultat		1 528 537	757 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 528	22 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-837 137	-800 056
Summa finansiella poster		-824 609	-777 806
Årets resultat		703 928	-20 796



HSB Brf Kraften i Lomma

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 6 27 223 216 24 829 496

Inventarier

Not 7 0 13 261

Pågående byggnation

Not 8 0 591 253

27 223 216 25 434 010

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

27 223 916 25 434 710

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 873 4 256

Avräkningskonto HSB Malmö

1 917 851 1 132 258

Övriga fordringar

Not 10 170 092 113 110

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 246 960 199 620

2 338 776 1 449 244

Summa omsättningstillgångar

2 338 776 1 449 244

Summa tillgångar

29 562 692 26 883 954

**HSB Brf Kraften i Lomma****Balansräkning****2013-08-31****2012-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

1 136 000

1 136 000

Fond för yttre underhåll

666 298

185 899

1 802 298

1 321 899

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 210 050

-708 854

Årets resultat

703 928

-20 796

-506 122

-729 651

Summa eget kapital

1 296 176

592 248

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

26 141 621

24 590 821

26 141 621

24 590 821

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

399 200

299 200

Leverantörsskulder

213 090

274 565

Skatteskulder

138 311

0

Övriga skulder

Not 15

205 801

25 097

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 168 493

1 102 023

2 124 895

1 700 885

Summa skulder

28 266 516

26 291 706

Summa eget kapital och skulder**29 562 692****26 883 954****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

27 200 250

26 517 250

varav frigjorda

Ansvarsförbindelser

Fastigo

10 725

3 551

HSC
din 28

**HSB Brf Kraften i Lomma****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,45 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2032 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 5-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2013.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (föregående år 0kr)

Arvode

Redovisningssättet avseende arvode till styrelse, revisorer och valberedning har förändrats under verksamhetsåret. Tidigare har skulden/fordran bokats upp så att kostnaden har överensstämmt med stämmobeslutet. För verksamhetsåret 2013 är skulden/fordran beräknad utifrån de belopp som utbetalts för verksamhetsåret.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-08-31	2012-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 950	100 000
Revisorsarvode	9 267	10 200
Löner och andra ersättningar	7 018	4 877
	<u>104 235</u>	<u>115 077</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	535 507	497 960
Uttagsskatt	180 839	154 841
Övriga kostnader anställda	18 205	5 936
Lönebidrag	-79 252	-77 870
	<u>655 299</u>	<u>580 867</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	261 667	186 526
Övriga gemensamma kostnader	12 628	10 731
	<u>274 295</u>	<u>197 257</u>
Totalt	<u>1 033 829</u>	<u>893 201</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Kraften i Lomma

Noter		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 959 378	7 835 548
	Hysesintäkter	275 556	277 092
	Intäkter vatten	512 768	293 110
	Ovriga intäkter	173 864	134 924
		8 921 566	8 540 674
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	1 033 829	893 201
	Fastighetsskötsel och lokalvård	606 090	611 514
	El	375 300	218 883
	Uppvärmning	1 552 774	1 575 232
	Vatten	543 063	620 654
	Sophämtning	175 430	187 454
	Väghållning	514	0
	Ovriga avgifter	245 452	228 629
	Förvaltningsarvoden	176 057	214 471
	Ovriga driftskostnader	572 108	388 099
		5 280 617	4 938 137
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	12 500	6 571
	Material i löpande underhåll	39 837	106 500
	Löpande underhåll av bostäder	6 025	1 525
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 407	384
	Löpande underhåll tvättutrustning	1 827	16 651
	Löpande underhåll av installationer	16 778	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	12 815	59 060
	Löpande underhåll värme	3 732	23 263
	Löpande underhåll el	10 946	25 843
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	-24 489	26 651
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 616	0
	Löpande underhåll markytor	43 393	112 265
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	11 688
	Försäkringsskador	7 183	180 061
		135 570	570 462
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	230 618
	Periodiskt underhåll bostäder	0	36 441
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	47 413
	Periodiskt underhåll va/sanitet	91 071	17 390
	Periodiskt underhåll värme	0	47 559
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	152 030	125 000
	Periodiskt underhåll markytor	172 500	118 224
		415 601	622 645
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 314 280	1 190 686
	Inventarier	13 261	25 355
		1 327 541	1 216 041



HSB Brf Kraften i Lomma

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 758 182	40 385 331
Utrangering		-97 149
Årets investeringar	3 708 000	4 372 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 466 182	44 758 182
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-20 334 204	-19 159 004
Utrangering	0	15 486
Årets avskrivningar	-1 314 280	-1 190 686
Utgående avskrivningar	-21 648 484	-20 334 204
Bokfört värde Byggnader	26 817 698	24 423 978
Ingående anskaffningsvärde mark	405 518	405 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	405 518	405 518
Bokfört värde Mark	405 518	405 518
Bokfört värde Byggnader och Mark	27 223 216	24 829 496
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	74 000 000	73 000 000
Byggnad - lokaler	138 000	153 000
	74 138 000	73 153 000
Mark - bostäder	28 000 000	23 400 000
Mark - lokaler		
	28 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde totalt	102 138 000	96 553 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	178 149	193 105
Utrangering gasolvagn	0	-14 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 149	178 149
Ingående avskrivningar	-164 888	-154 489
Utrangering gasolvagn	0	14 956
Årets avskrivningar	-13 261	-25 355
Utgående avskrivningar	-178 149	-164 888
Bokfört värde	0	13 261
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	591 253	0
Omklassificering	-591 253	0
Årets investeringar	0	591 253
Pågående nyanläggningar	0	591 253
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

MRK
Din 20



HSB Brf Kraften i Lomma

Noter

2013-08-31

2012-08-31

Not 10

Ovriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar

Skattekonto

0

23 961

170 092

89 149

170 092

113 110

Not 11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

Upplupna intäkter

Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

142 426

135 538

5 352

5 275

99 182

58 807

246 960

199 620

Not 12

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underhålls-fond

Balanserat res. /Disp.fond

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Resultatdisponering under året

lanspråkstagande 2013 av yttre fond

Avsättning år 2013 yttre fond

Årets resultat

Belopp vid årets slut

1 136 000

0

185 899

-708 854

-20 796

-20 796

415 601

-896 000

703 928

1 136 000

0

666 298

-1 210 050

703 928

Not 13

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

Swedbank Hypotek

2756878449

3,50%

2014-04-24

8 000 000

0

SBAB

22623230

2,69%

2013-09-30

2 000 000

0

SEB Bolån

36339047

2,47%

2015-05-28

2 000 000

0

SBAB

10125634

2,89%

2013-09-17

2 625 000

100 000

SBAB

11112250

4,50%

2016-12-09

2 831 119

199 200

Stadshypotek

907841

2,58%

2013-09-30

574 662

0

Stadshypotek

907840

2,63%

2013-09-02

510 040

100 000

Swedbank Hypotek

2756142499

2,71%

2013-08-31

8 000 000

0

26 540 821

399 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

26 141 621

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 544 821

Not 14

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

399 200

299 200

Not 15

Ovriga kortfristiga skulder

Källskatt

Arbetsgivaravgifter

Mervärdesskatt/ uttagsskatt

10 365

9 880

14 597

15 217

180 839

0

205 801

25 097

MRK



HSB Brf Kraften i Lomma

Noter

2013-08-31

2012-08-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Övriga upplupna kostnader
Förutbetalda hyror och avgifter

68 984

79 258

438 596

379 810

660 913

642 955

1 168 4931 102 023Malmö 11 / 11 - 2013

Bengt Rosberg

Claes-Göran Karlsson

Jörgen Lindell

Lena Liene

Marianne Falck

Vår revisionsberättelse har 28/11 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning

Charlotte Mathiesen
Av föreningen vald revisor

BoRe Johanne Predal
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kraften i Lomma, org.nr. 746000-4653

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Kraften i Lomma för året 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-08-31 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 Kraften i Lomma för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 28/11

2013

Charlotte Mathiesen

Charlotte Mathiesen

Av föreningen vald revisor

Johanna Predal

Johanna Predal

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Notion till Stämman År 2014.

Som boende i en bostadsrättslägenhet är man delaktig i föreningen och man kan därför ställa krav. Det finns ett ord som heter vård av träd med det menas att ~~man skall~~ träderna skall skötas av utbildad personal. arborister som klättrar upp i träden för att dessa träd kronor ska vara grenat. Nu finns här träd som är alldeles för stora som skymmer folks fönster. Här har inte varit arborister så länge jag har bott här det sprang några elver från Alnarp en gång mest på lek. Här finns träd som så småningom är en livsfara. Trädet vid 25:ans lekplats ~~har~~ kommit att hamla hoppas att ingen blir skadad. Ett träd vid miljöhuset vid 23:an är också mycket snett dessutom skötat det mer. Här finns träd som är alldeles rissna. Här behövs en ordentlig genomgång av våra träd. Dessutom finns här för många buskar som är rissna som skall bort. Vänstra sidan vid 25:ans lekplats är en kishög här fanns fina syrenor en gång, men de blev inte rätt klippta. Jag ifrågasätter också därför planterades 6 st träd framför 25:ans balkongen dessutom i en gräsmatta. Jag vill inte ha ett stort träd framför min balkong jag vill att det ska bort innan det blir större. Jag vill och hoppas att någon mer än jag är intresserad av vår plantering så vi kan ~~skapa~~ bilda en Trädgrupp trädgårdsgrupp. och på så sätt vara med och påverka. Vad har det blivit av den dyra Örtträdgården? Här finns boende inom området som är trädgårdskunniga med en 40 års plantskola bakom sig. Bli de tillfrågade? Hade inte rosorna blivit klippte en gång hade vi inte

haft några hus som finns vid 25 an. Hur länge skall den
svarta vännen ^{Leijon} stanna kvar innan den tas bort. Det är inte
något som vi vill ha. Avslutningsvis när blev det sködat i
källargången. Är Petter heltidsanställd som fastighetskötare
eller som Marichans assistent?

Jag föreslår att detta diskuteras på stämman och beslutas där.

Elsa Edahl
Sghl. 1471

Styrelsens svar på motionen

Brf. Kraftens trädgård sköts idag av kunnig och intresserad personal. Vid behov tas utomstående experter in för t.ex. trädbeskärning. Vid föryngring övervägs alltid alternativ som innebär mindre skötsel och underhåll. Förslagen i motionen kommer att beaktas där det anses lämpligt.

Medlemsintresset för en trädgårdsgrupp kommer att undersökas via en enkät. Styrelsen tillstyrker därför den delen av motionen.

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

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

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

2013-2014 HÖJNING 3%
2014-2015 HÖJNING 3%
2015-2016 HÖJNING 3%
2016-2017 HÖJNING 5%
2017-2018 HÖJNING 3%



HSB – där möjligheterna bor

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