



ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB BRF
KRAFTEN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Kraften i Lomma

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kraften kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 22 januari 2015 kl. 19.00.

Lokal: Aulan, Pilängskolan, Pilgatan 13, Lomma

DAGORDNING

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

5
Mf



HSB Brf Kraften i Lomma

ÅRSREDOVISNING HSB BRF KRAFTEN I LOMMA

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-09-01 – 2014-08-31

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 f.n. till 164 st. Dessutom finns 5 gästparkeringar.

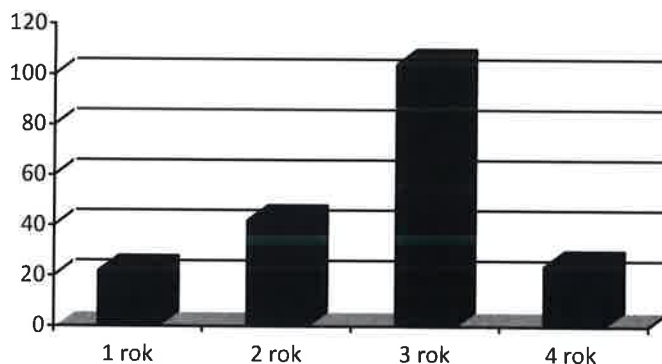
Föreningens byggnader färdigställdes år 1966 - 1968.

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





HSB Brf Kraften i Lomma

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 januari 2014 på Pilängskolan, Lomma.
Närvarande var 60 personer av dessa var 49 röstberättigade varav två med fullmakt.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen består av:

Ordförande	Marianne Falck
Vice Ordförande	Clas-Göran Karlsson
Sekreterare	Jörgen Lindell
Ledamot	Lena Liene
Ledamot	Mats Nordh
HSB representant	Bengt Rosberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Clas-Göran Karlsson, Lena Liene och Mats Nordh.

Styrelsen har under året (1 sept – 31 aug) hållit 12 ordinarie möte varav 1 konstitueringsmöte samt 1 extra styrelsemöte. Clas-Göran Karlsson och Marianne Falck är styrelsens representanter i det pågående projektet – Fönsterbyte. Ett antal projektgruppsmöte och besiktningar har 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: Barbro Andersson
samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Ordinarie: Ingrid Nagel, Birgitta Månsson och Marina Hemtman-Nordh. Ingrid Nagel är sammankallande.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ordinarie: Marianne Falck
Suppleant: Claes-Göran Karlsson



HSB Brf Kraften i Lomma

(VICEVÄRD) FASTIGHETSSKÖTARE

Peter Jönsson är fastighetsskötare och arbetar heltid. Under perioden 1 mars – 31 oktober 2014 arbetar Tim Jönsson heltid som vaktmästare.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 226. 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 22 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Fönster Etapp 2

Fönsterbytet i hus 25 är genomfört under året. Samtliga källarfönster i hus 25, 27, 29 och 31 är också utbyta till aluminiumfönster i grå kulör. Arbetet är utfört av bhk-teknik AB, Halmstad.

Sanering av asbests som fanns under blecken på balkongerna i hus 25 var planerat tillkommande arbete.

I hus 29, källarfönster, tillkom sanering av PCB och asbests som fanns i de gamla fogarna. Saneringsarbetet utfördes av Ocab Sanering AB, Malmö.

Underhållsplan

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen i samarbete med HSB Malmö.

Årets löpande underhåll

Traktorgaraget och staket runt gungplatsen bakom hus 23 har målats.

Övriga väsentliga händelser

Skyddsron

Som ett led i vårt arbetsmiljöarbete och förebyggande av olyckor genomfördes den årliga skyddsronen 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.

Fågelsäkring

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

Aktiviteter/utbildning

Styrelseledamöterna har under året deltagit i utbildningar och seminarier:

- HSB Malmö årsmöte
- HSB Malmö Styrelsekonferens



- Styrelsens ansvar som fastighetsägare
- Ny som förtroendevald
- Aktivt styrelsearbete
- Jobba effektivt i HSB portalen
- Kurs i Föreningsdokument, nytt verktyg
- Inspirationskväll för studieorganisatörer
- En kväll om Underhållsplanen, on line
- Stambyte och Relining
- Valberedningskurs i Malmö (valberedningen)
- Revisorswebb (revisor)
- Revisionskurs (revisor)

Styrelsen och fastighetsskötaren har också deltagit i testpanelen för Miljöquizzet, HSB Malmö. Det har varit ett utmärkt tillfälle att testa egna kunskaper och kunna bidra med synpunkter på Miljöquizzet. Diskussionerna i samband med testen har också inneburit en gemensam bas för föreningens miljöarbete.

Ordföranden har suttit i planeringsgruppen för Bostadsrättsmässan 2014.

Personalen och styrelserepresentanter har också deltagit i:

Utbildning

- Stambyte
- Andrahandsupplåtelse & Störningar
- Fånga energitjuvar
- Heta arbeten
- Tillsyn i lägenhet, del 2
- Systematsikt brandskyddsarbete
- Förebygga och hantera vattenskador och försäkringsskador, teknisk del

Mässor, seminarium och studiebesök

- Energi
- Kommunikationsstrategi för energiarbete
- Fastighetsmässa
- Våtrumsmässa
- Trygga lösningar

Utbildning för medlemmar

- Du och din bostadsrätt vid 4 olika tillfällen

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3 % den 1 januari 2014.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Verksamhetsårets stadgeenliga besiktning genomfördes den 29 april 2014 under ledning av Robert Andersson, HSB Malmö. Fastighetsskötarna Peter Jönsson, Tim Jönsson och revisor Barbro Andersson deltog också. HSB representanten Bengt Rosberg var frånvarande.

HSB Malmö checklista för årlig besiktning användes som underlag och besiktningen är dokumenterad i såväl checklista som kompletterande minnesanteckningar med foto.

S HSB



HSB Brf Kraften i Lomma

Besiktningen identifierade

- problem med källartrapporna bl.a. brunnen ligger ej i lågpunkt och vatten ansamlas nere i källartrappan vid 23C. Lagningar i överkant på trappan släpper och måste åtgärdas igen. Dessa anmärkningar bör åtgärdas innan vintern 2014.
- Balkonger på samtliga byggnader:
Betongen släpper, troligtvis pga. att armeringen (rostangrepp) spränger loss betongen. På vissa ställen en viss antydning till fuktgenomträngning genom plattan. Besiktning är endast utförd på bottenvåningarnas undersidor.
- Skador/sprickor även på betongpelare och putsade socklar
- Galler- och gallerramen till ljusbrunnar har rostskador

Källartrapporna kommer att åtgärdas under hösten 2014.

Rostangrepp på armeringsjärnen kommer att utredas vidare för att se vilka åtgärder som behöver utföras.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Fönsterbyte – Etapp 3

Nästa etapp kommer att påbörjas i april 2015 om vädret tillåter.

Stammar och tappvatten

Ett första informationsmöte hölls i maj där VVS-ingenjör Willy Svensson, Projektt teknik AB också informerade om stambytet.

Styrelsen har beslutat följande skall ingå

1. Byte av vattenstammar och spillvattenledningar i badrum
2. Renovering av badrum, nya tät- och ytskikt på golv och vägg
3. Renovering av gästtoaletter, nya tätskikt på golv
4. Nya tappvattenledningar till kök, relining av spillvattenavlopp

De åtgärder som också diskuteras är

5. Installation av frånluftfläktar med återvinning
6. Byte till panelradiatorer med termostatventiler

Ur medlemsperspektiv är det en fördel att kunna utföra samtliga renoveringar samtidigt.

Utförliga minnesanteckningar från mötet finns på föreningens hemsida.

Ekonomi

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

Det framtida stambytet kommer att innebära höjningar av årsavgiften.

Arsavgifter

Årsavgiften höjs med 3 % den 1 januari 2015.

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	9 024	8 922	8 541	8 181	8 126
Rörelsens kostnader	-6 915	-7 393	-7 784	-6 885	-7 765
Finansiella poster, netto	-740	-825	-778	-715	-763
Skatter	0	0	0	33	-5
Årets resultat	1 368	704	-21	614	-407
Likvida medel & fin. placeringar	1 530	1 918	1 132	3 119	2 508
Skulder till kreditinstitut	28 067	26 541	24 890	23 214	24 195
Fond för yttre underhåll	1 454	666	186	0	814
Balansomslutning	32 376	29 563	26 884	24 994	25 651
Fastighetens taxeringsvärde	102 138	102 138	96 553	96 917	96 917
Balanserat resultat	-1 293	-1 210	-708	-1 137	-1 544

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-1 210 050
Disposition enligt stämmobeslut 2013	703 928
Årets resultat	1 368 006
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-816 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	28 583
Summa till stämmans förfogande	74 467

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	74 467
-------------------------	--------

STYRELSENS SLUTORD

Under 2013/2014 har styrelsens fokus varit på fönsterbytet i hus 25 och fortsatt kunskapsinhämtning inför kommande arbete med stammar och tappvatten.

Styrelsen gör regelbunden uppföljning av avtal etc. och har förnyat avtalet med Sydsvenska Städ för en ny 2 års period. Föreningen har bytt leverantör för källsorteringen och avtalet löper under 3 år. Denna nya leverantören (Ragnsells) ansvarar också för tömning av containern.



HSB Brf Kraften i Lomma

Informationsmöte för alla medlemmar har hållits 2 gånger under verksamhetsåret för att dela information och möjlighet för medlemmarna att träffas. Minnesanteckningar är publicerade på vår hemsida.

Ett antal *medlemsaktiviteter* har genomförts under året såsom *loppis* med efterföljande grillning. Två uppskattade kvällar med *vinprovning* och *öl provning* under kunnig ledning har gjorts. *Flottfärd* på Höjeå har genomförts vid ett tillfälle. Tyvärr har 2 tillfälle regnat eller blåst bort.

Julgranständning med glögg och trevlig samvaro var välbesökt och uppskattat av medlemmarna.

Veckobladet sätts upp i alla trapphus för att informera om små och stora händelser. *Kraftbladet* fortsätter att ges ut.

Styrelsen tackar för det gångna verksamhetsåret.



HSB Brf Kraften i Lomma

		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	9 023 506	8 921 566
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 047 431	-5 280 617
Löpande underhåll	Not 3	-562 306	-135 570
Periodiskt underhåll	Not 4	-28 583	-415 601
Fastighetsskatt/avgift		-235 044	-233 700
Avskrivningar	Not 5	-1 042 047	-1 327 541
Summa fastighetskostnader		-6 915 411	-7 393 029
Rörelseresultat		2 108 095	1 528 537
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 929	12 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 018	-837 137
Summa finansiella poster		-740 089	-824 609
Årets resultat		1 368 006	703 928

MFA S



HSB Brf Kraften i Lomma

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	30 539 169	27 223 216
Pågående byggnation	Not 7	85 247	0
		<u>30 624 416</u>	<u>27 223 216</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 625 116</u>	<u>27 223 916</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 557	3 873
Avräkningskonto HSB Malmö		1 280 078	1 917 851
Övriga fordringar	Not 9	7 391	170 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	209 829	246 960
		<u>1 500 855</u>	<u>2 338 776</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	250 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 750 855</u>	<u>2 338 776</u>
Summa tillgångar		<u>32 375 971</u>	<u>29 562 692</u>



HSB Brf Kraften i Lomma

Balansräkning

2014-08-31

2013-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

1 136 000

1 136 000

Fond för yttre underhåll

1 453 715

666 298

2 589 715

1 802 298

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 293 539

-1 210 050

Årets resultat

1 368 006

703 928

74 467

-506 122

Summa eget kapital

2 664 182

1 296 176

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

27 617 421

26 141 621

27 617 421

26 141 621

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

449 200

399 200

Leverantörsskulder

239 501

213 090

Skatteskulder

0

138 311

Övriga skulder

Not 15

197 181

205 801

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 208 485

1 168 493

2 094 367

2 124 895

Summa skulder

29 711 788

28 266 516

Summa eget kapital och skulder

32 375 971

29 562 692

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

28 200 250

27 200 250

varav frigjorda

0

0

Ansvarsförbindelser

Fastigo

13 388

10 725

mks

**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 2014.

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 0 kr)

Övrigt

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	105 001	87 950
Revisorsarvode	10 600	9 267
Löner och andra ersättningar	2 589	7 018
	<u>118 190</u>	<u>104 235</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	523 102	535 507
Uttagsskatt	175 561	180 839
Övriga kostnader anställda	12 586	18 205
Lönebidrag	-35 848	-79 252
	<u>675 401</u>	<u>655 299</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	203 255	261 667
Övriga gemensamma kostnader	8 365	12 628
	<u>211 620</u>	<u>274 295</u>
Totalt	<u>1 005 211</u>	<u>1 033 829</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MKS



HSB Brf Kraften i Lomma

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 184 259	7 959 378
	Hysesintäkter	279 348	275 556
	Intäkter vatten	464 242	512 768
	Övriga intäkter	95 657	173 864
		9 023 506	8 921 566
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	1 005 211	1 033 829
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	564 266	606 090
	El	219 646	375 300
	Uppvärmning	1 530 202	1 552 774
	Vatten	546 512	543 063
	Sophämtning	185 165	175 430
	Väghållning	0	514
	Övriga avgifter	301 494	245 452
	Förvaltningsarvoden	180 767	176 057
	Övriga driftskostnader	514 167	572 108
		5 047 431	5 280 617
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	21 562	12 500
	Material i löpande underhåll	45 932	39 837
	Kostnadsfördel byggprojekt	817	0
	Löpande underhåll av bostäder	2 933	6 025
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	47 680	2 407
	Löpande underhåll tvättutrustning	2 934	1 827
	Löpande underhåll av installationer	28 948	16 778
	Löpande underhåll Va/sanitet	19 455	12 815
	Löpande underhåll värme	10 602	3 732
	Löpande underhåll el	61 443	10 946
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	18 419	-24 489
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 575	2 616
	Löpande underhåll markytor	54 677	43 393
	Försäkringsskador	245 329	7 183
		562 306	135 570
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	91 071
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	152 030
	Periodiskt underhåll markytor	28 583	172 500
		28 583	415 601
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 042 047	1 314 280
	Inventarier	0	13 261
		1 042 047	1 327 541

J MFK



HSB Brf Kraften i Lomma

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 466 182	44 758 182
Årets investering (fönster)	4 358 000	3 708 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 824 182	48 466 182
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-21 648 484	-20 334 204
Årets avskrivningar	-1 042 047	-1 314 280
Utgående avskrivningar	-22 690 531	-21 648 484
Bokfört värde Byggnader	30 133 651	26 817 698
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	30 539 169	27 223 216
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
Byggnad - lokaler	138 000	138 000
	74 138 000	74 138 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	0	0
	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde totalt	102 138 000	102 138 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	0	591 253
Årets investeringar	85 247	-591 253
Pågående nyanläggningar	85 247	0
Pågående byggnation avser förberedande kostnader för vvs renovering		
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	4 162	0
Skattekonto	3 229	170 092
	7 391	170 092
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna intäkter	5 582	5 352
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 247	241 608
	209 829	246 960

Mhi 5

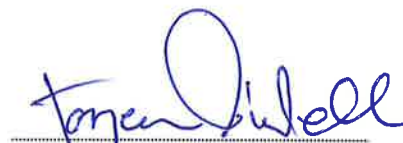
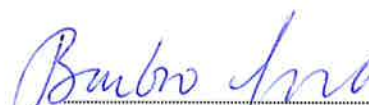
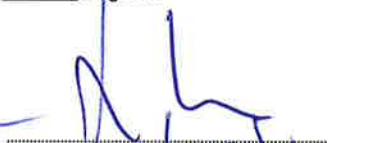
**HSB Brf Kraften i Lomma**

Noter	2014-08-31				2013-08-31
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	250 000				0
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 136 000	0	666 298	-1 210 050	703 928
Resultatdisponering under året				703 928	-703 928
Anspråkstagande 2014 av yttre fond			-28 583	28 583	
Avsättning år 2014 yttre fond			816 000	-816 000	
Årets resultat					1 368 006
Belopp vid årets slut	1 136 000	0	1 453 715	-1 293 539	1 368 006
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2756878449	2,22%	2014-10-17	8 000 000	0
SBAB	22623230	1,77%	2015-01-28	1 900 000	0
SEB Bolån	36339047	2,47%	2015-05-28	2 000 000	0
SEB Bolån	37627380	1,90%	2015-06-28	2 000 000	0
SBAB	10125634	2,51%	2014-09-11	2 550 000	100 000
SBAB	11112250	4,50%	2016-12-09	2 631 919	199 200
Stadshypotek	907841	2,57%	2014-09-28	574 662	50 000
Stadshypotek	970743	1,95%	2014-09-03	410 040	100 000
Swedbank Hypotek	2756142499	2,25%	2014-09-11	8 000 000	0
				28 066 621	449 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 617 421
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 820 621
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	449 200				399 200
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	9 984				10 365
Arbetsgivaravgifter	11 636				14 597
Uttagsskatt	175 561				180 839
	197 181				205 801



HSB Brf Kraften i Lomma

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	98 287	68 984
Övriga upplupna kostnader	448 688	438 596
Förutbetalda hyror och avgifter	661 510	660 913
	1 208 485	1 168 493

Malmö 29/10 - 2014
Bengt Rosberg
Claes-Göran Karlsson
Jörgen Lindell
Lena Liene
Marianne Falck
Mats NordhVår revisionsberättelse har 15/12 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning
Barbro Andersson
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HBR

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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 2014-08-31 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 15/12

2014

Barbro Andersson

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.