



# ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/5 2013 – 30/4 2014

**HSB  
BRF HÖGAHOLM  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



# Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Högaholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **Torsdagen den 16 oktober 2014 kl 19.00.**

**Lokal: Motetten Munkhättegatan 202**

Föreningen bjuder på en enkel förtäring. Anmälan lägges i brevlådan till fastighetskontoret senast **Fredagen den 10 oktober.**

---

## Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisornas utlåtande
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning
19. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
20. Motioner
21. Avslutning av stämman
22. Övriga frågor och information

✂

-----  
Anmälan till Brf Högaholms stämma Torsdagen den 16 oktober 2014 kl 19.00  
OBS! senaste anmälningsdag **Fredagen den 10 oktober**

Namn

Läg nr

Antal personer





Kallelse och dagordning till föreningsstämma	1
<b>HSB Certifiering verksamhetsplanering</b>	
Öppnar dörren för delägarna!	4
Planerade månadsavgifter	5
Planerat underhåll och nyinvesteringar	6
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9
Certifieringsutlåtande från certifieringsrevisor	10
<b>Årsredovisning</b>	
Förvaltningsberättelse	11-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Tilläggsupplysningar	20
Noter	21-24
Revisionsberättelse	25
Kassaflödesanalys	26
Motioner	27-30
Ordlista	31-32



## 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. Certifieringsrevisorer 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

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
<b>Avgiftsförändring</b>	3%	3%	3%	3%	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
2014/15	Hårdgjorda ytor, VVS, hissar	6.480.000
2015/16	Hårdgjorda ytor, målning trapphus, VVS	12.611.000
2016/17	Hårdgjorda ytor, VVS	2.822.000
2017/18	Målning trapphus	1.979.000
2018/19	Tvätt, luftbehandling	4.842.000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts 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

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	4,5%

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

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
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
Kommunal fastighetsavgift	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Fastighetsskatt.	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Tomträttsavgäld	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Avräkningskonto	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Bunden inlåning	1,61%	1,61%	1,61%	1,61%	1,61%

## Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(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)
Stadshypotek	4.595.271	2013-12-31	3,69%	3,26%	Bunden
SEB bolån	4.000.000	2013-08-28	5,84%	2,15%	Rörlig
Swedbank	2.500.000	2013-06-25	2,87%	2,87%	Bunden
Stadshypotek	2.993.680	2013-07-30	5,25%	3,38%	Bunden
Stadshypotek	2.537.279	2013-07-30	5,25%	3,38%	Bunden
Stadshypotek	2.392.682	2013-07-30	5,25%	3,38%	Bunden

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1971	994	73.438 kvm	



## 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 informationskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den \_\_\_\_\_

Ort och datum

Malmö

HSB Bostadsrättsförening Högaholm

\_\_\_\_\_  
Tomas Engström

\_\_\_\_\_  
Christer Nilsson

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



**Till styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö**

**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, se nedan.

Föreningens budget och flerårsprognos är upprättad enligt de redovisningsregler som gäller räkenskapsåret 2013. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från den upprättade femårsprognosen.

Föreningen har en ansamlad förlust på 6,6 mkr som enligt prognosen kommer att vara återhämtad till år 2019 utan hänsyn tagen till nytt regelverk.

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 25 augusti 2014  
BoRevision AB

Tommy Mårtensson

# Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-05-01—2014-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Balladen 1-5, Kvintetten 1 och Serenaden 1-8 vilka innehåller 994 st lägenheter och 1 st lokal, 560 st p-platser och 406 st garageplatser.

I fastigheten finns 17 bostadshus med tillsammans 68 trapphus med adresserna Serenadgatan-Balladgatan.

Föreningens 994 st bostäder fördelar sig enligt följande:

14 st	1 r o k
406 st	2 r o k
524 st	3 r o k
50 st	4 r o k
<b>994 st</b>	

Föreningens byggnader färdigställdes år 1971.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 oktober 2013, på Motetten. Närvarande var 88 st röstberättigade medlemmar.

## **Styrelsen under verksamhetsåret**

2013-05-01 - 2013-10-21

Ordförande	Jan Petersson
Vice ordförande	Bengt Rosberg
Sekreterare	Tomas Engström
Studieorganisatör	Ulla-Brita Nilsson
Ledamot	Christer Nilsson
Utsedd av HSB	Bengt Rosberg
Suppleant	Jeanette Norstedt

2013-10-21 - 2014-04-30

Ordförande	Tomas Engström
Vice ordförande	Bengt Rosberg
Sekreterare	Ulla-Brita Nilsson
Studieorganisatör	Christer Nilsson
Ledamot	Jeanette Norstedt
Utsedd av HSB	Bengt Rosberg
Suppleant	Pierre Johnsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tomas Engström och Jeanette Norstedt. Styrelsen har under året hållit 10 st sammanträden.

## **Firmatecknare, två i förening**

Tomas Engström	Christer Nilsson
Jeanette Norstedt	Ulla-Brita Nilsson

## **Revisorer**

Ordinarie	Suppleanter
Lis-Mari Sasse	Karin Olsson
Michelle Galatone	

samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **Valberedning**

<b>Ordinarie</b>	<b>Suppleanter</b>
Evert Antonsson	Kjell Jönsson
Jörgen Sasse	

## **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Ordinarie	Suppleanter
Tomas Engström	Pierre Johnsson
Christer Nilsson	
Ulla-Brita Nilsson	
Jeanette Norstedt	

## **Anställd Personal**

Vicevärd har varit Jörgen Larsson  
Kontorsanställd har varit Belinda Lindbom  
Föreningen har haft 6 deltidsanställda lokalvårdare  
Föreningen har haft 7 anställda fastighetsskötare  
Totalt 15 anställda varav 7 kvinnor och 8 män

## **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser**

Vid årets slut var medlemsantalet 1.199 st.

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 66 st.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Ny asfaltbeläggning på p-platser och garagenerfarter (Serenadgatan)

PCB sanering enligt gällande bestämmelser

Sanering av varmvattensystemet (Neuthox tar bort biofilm och eventuella legionella-bakterier i vattnet)

Inkoppling av UV-ljus samt filter på inkommande vatten för att säkra vattenkvalitén

### **Aktiviteter**

Inom vårt område har vi fritidsaktiviteter bla i form av Bridgeklubben Höegaholm, Styrketräning genom Höegaholm gym samt för de äldre genom pensionärsföreningen som har möten med bla intressanta kåserier, utflykter och kursverksamhet.

Krister Nilsson är tacksam till förslag ang utökning av fritidsaktiviteter.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

### **Avsägelse lägenheter**

Inga avsägelse.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Styrelsen har tillsammans med föreningens revisorer verkställt stadgeenlig besiktning den 11 juni 2014. Dessutom gjordes kontroll av inventarielistan. Styrelsen och revisorerna kunde konstatera att byggnader och inventarier befanns i gott skick.

### **Förväntad framtida utveckling**

Fjärravlästa elmätare

Översyn av gångbanor

Utsortering av matavfall (enligt myndighetsbeslut)

Stolpbelysning (lågenergi)

Elektroniskt bokningssystem (tvättstugor)

Underhållsplan är uppdaterad 2014 enligt system Repab

### **Årsavgifter**

Styrelsen och revisorerna har vid sitt bokslutsmöte genomgått sin flerårskalkyl och ser det nödvändigt att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2015-01-01 .

Fr o m 2009-01-01 tillämnar föreningen individuell mätning av värme och vattenförbrukning, avstämning görs i efterhand. Vid lägenhetsöverlåtelse sker avstämning mellan säljare och köpare.

## 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	49 372	48 145	47 257	46 036	44 837
Rörelsens kostnader	-40 897	-43 341	-43 241	-41 237	-42 870
Finansiella poster, netto	-4 971	-5 253	-5 414	-4 905	-5 220
Årets resultat	3 504	-449	-1 398	-106	-3 253
Likvida medel & fin. placeringar	18 579	16 238	13 854	8 136	3 605
Skulder till kreditinstitut	117 199	121 272	121 965	122 649	121 765
Fond för yttre underhåll	2 803	507	1 457	0	0
Balansomslutning	129 632	129 190	129 371	128 175	127 080
Fastighetens taxeringsvärde	531 426	531 426	463 619	463 619	463 619
Balanserat resultat	-10 181	-7 436	-6 987	-5 424	-2 170

### Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-7 885 205
Årets resultat	3 503 507
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-5 268 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 971 895
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-6 677 804</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-6 677 804
-------------------------	------------



### **Styrelsens slutord**

Styrelsens strävan är att alla medverkar till att vårda och förvalta vår förening med gott omdöme och sunt förnuft.

Inget är mer beklämmande än att finna fullständigt meningslösa och dyrbara skadegörelser på våra fastigheter samt markanläggningar.

Visa också hänsyn till dina grannar när du exempelvis spelar musik.

”Det är kanske inte alla som tycker om den”

Det är styrelsens strävan att tillsammans med er skapa en trivsamt och prydligt förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt.

För att nå dessa mål fodras alla medlemmars medverkan, både när det gäller en god grannsämja och aktsamhet om föreningens egendom.

Samt ett ökat miljömedvetande.

Styrelsen vill framföra sitt tack för det gångna verksamhetsåret till våra anställda och medlemmar, samt det förtroende som visats oss.





## HSB Brf Högaholm i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-05-01 2014-04-30</b>	<b>2012-05-01 2013-04-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	49 372 029	48 145 239
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-26 773 352	-27 348 543
Löpande underhåll	Not 3	-3 374 346	-2 425 091
Periodiskt underhåll	Not 4	-2 971 895	-6 885 196
Fastighetsskatt/avgift		-1 262 027	-1 260 456
Tomträttsavgäld	Not 5	-2 643 827	-1 578 958
Avskrivningar	Not 6	-3 871 897	-3 843 533
Summa fastighetskostnader		-40 897 344	-43 341 776
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 474 685</b>	<b>4 803 463</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäkter och liknande resultatposter		194 380	187 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 165 558	-5 440 001
Summa finansiella poster		-4 971 178	-5 252 943
<b>Årets resultat</b>		<b>3 503 507</b>	<b>-449 480</b>



## HSB Brf Högaholm i Malmö

Balansräkning		2014-04-30	2013-04-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	107 197 988	111 038 937
Inventarier	Not 8	113 346	41 794
Pågående byggnation	Not 9	1 966 512	0
		<u>109 277 846</u>	<u>111 080 731</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk		3 000	3 000
		<u>3 700</u>	<u>3 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 281 546</u>	<u>111 084 431</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		250 319	140 709
Avräkningskonto HSB Malmö		6 550 708	9 223 649
Övriga fordringar	Not 11	205 578	645 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 316 193	1 081 478
		<u>8 322 797</u>	<u>11 091 406</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	12 000 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		27 986	13 917
		<u>27 986</u>	<u>13 917</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>20 350 783</u>	<u>18 105 323</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>129 632 330</b></u>	<u><b>129 189 754</b></u>



## HSB Brf Högaholm i Malmö

Balansräkning	2014-04-30	2013-04-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 338 000	4 338 000
Fond för yttre underhåll	2 803 458	507 353
	<u>7 141 458</u>	<u>4 845 353</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-10 181 311	-7 435 725
Årets resultat	3 503 507	-449 480
	<u>-6 677 804</u>	<u>-7 885 205</u>
Summa eget kapital	<u>463 654</u>	<u>-3 039 853</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>116 484 134</u>	<u>120 568 760</u>
	116 484 134	120 568 760
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	714 796	703 463
Skatteskulder	3 574 768	2 447 894
Fond för inre underhåll	6 370	0
Övriga skulder	988 827	1 032 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>7 249 743</u>	<u>7 091 131</u>
	12 684 542	11 660 846
Summa skulder	<u>129 168 676</u>	<u>132 229 606</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>129 632 330</u>	<u>129 189 754</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	130 863 000	130 863 000
<i>varav frigjorda</i>	414 000	414 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Fastigo	60 923	56 433

**HSB Brf Högaholm i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,6 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2046 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-40 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 56.519.548 kr (föregående år 56.519.548 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**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	227 600	226 400
Revisorsarvode	28 450	28 300
Löner och andra ersättningar	0	2 727
	<u>256 050</u>	<u>257 427</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	3 661 999	3 821 946
Uttagsskatt	1 046 478	975 084
Övriga kostnader anställda	20 961	12 780
	<u>4 729 438</u>	<u>4 809 810</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	1 349 791	1 351 199
Övriga gemensamma kostnader	34 637	15 950
	<u>1 384 428</u>	<u>1 367 149</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>6 369 916</b></u>	<u><b>6 434 386</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter	2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	34 999 822	33 973 324
Hysesintäkter	1 502 199	1 297 356
Intäkter vatten	1 863 871	1 863 391
Intäkter el	2 347 964	2 530 704
Intäkter värme	8 070 013	8 067 952
Övriga intäkter	588 160	412 512
	<b>49 372 029</b>	<b>48 145 239</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	6 369 916	6 434 386
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 751 111	1 763 930
El	5 026 726	5 275 930
Uppvärmning	7 635 585	8 434 760
Vatten	2 026 081	1 726 740
Sophämtning	965 994	859 399
Övriga avgifter	1 303 015	1 251 114
Förvaltningsarvoden	641 775	637 608
Övriga driftskostnader	1 053 149	964 675
	<b>26 773 352</b>	<b>27 348 543</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	21 331	2 170 974
Material i löpande underhåll	718 166	92 958
Löpande underhåll av bostäder	214 615	32 801
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	105 851	0
Löpande underhåll tvättutrustning	87 174	0
Löpande underhåll av installationer	83 492	0
Löpande underhåll Va/sanitet	610 637	64 808
Löpande underhåll värme	7 172	0
Löpande underhåll ventilation	444 770	0
Löpande underhåll el	191 759	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	43 469	0
Löpande underhåll hissar	50 964	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	197 308	0
Löpande underhåll markytor	418 024	0
Löpande underhåll garage och p-platser	47 608	0
Skadegörelse	5 780	0
Försäkringskostnader	126 227	63 550
	<b>3 374 346</b>	<b>2 425 091</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	0	6 885 196
Periodiskt underhåll installationer	375 000	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	799 926	0
Periodiskt underhåll värme	769 031	0
Periodiskt underhåll el	217 651	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	78 379	0
Periodiskt underhåll markytor	731 908	0
	<b>2 971 895</b>	<b>6 885 196</b>
<b>Not 5 Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	2 643 827	1 578 958
<b>Not 6 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	3 840 949	3 822 835
Inventarier	30 948	20 698
	<b>3 871 897</b>	<b>3 843 533</b>



## HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	189 632 654	189 055 154
Årets investeringar	0	577 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 632 654	189 632 654
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-78 593 717	-74 770 882
Årets avskrivningar	-3 840 949	-3 822 835
Utgående avskrivningar	-82 434 666	-78 593 717
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>107 197 988</b>	<b>111 038 937</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>107 197 988</b>	<b>111 038 937</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	390 000 000	390 000 000
Byggnad - lokaler	4 426 000	4 426 000
	394 426 000	394 426 000
Mark - bostäder	137 000 000	137 000 000
Mark - lokaler		
	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde totalt	531 426 000	531 426 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 564 134	1 511 892
Årets investeringar	102 500	52 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 666 634	1 564 134
Ingående avskrivningar	-1 522 340	-1 501 642
Årets avskrivningar	-30 948	-20 698
Utgående avskrivningar	-1 553 288	-1 522 340
<b>Bokfört värde</b>	<b>113 346</b>	<b>41 794</b>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Aktivering	0	0
Årets investeringar	1 966 512	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>1 966 512</b>	<b>0</b>
Pågående byggnation avser inköp av vattenmätare.		
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700





## HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter		2014-04-30	2013-04-30		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar		0	171 172		
Skattekonto		205 578	474 398		
		<b>205 578</b>	<b>645 570</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		0	431 311		
Upplupna intäkter		22 240	22 353		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 293 953	627 814		
		<b>1 316 193</b>	<b>1 081 478</b>		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		<b>12 000 000</b>	<b>7 000 000</b>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 338 000	0	507 353	-7 435 726	-449 480
Resultatdisponering under året				-449 480	449 480
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-2 971 895	2 971 895	
Avsättning år 2013 yttre fond			5 268 000	-5 268 000	
Årets resultat					3 503 507
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 338 000</b>	<b>0</b>	<b>2 803 458</b>	<b>-10 181 311</b>	<b>3 503 507</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	24258866	5,10%	2018-01-28	3 767 306	80 600
Stadshypotek	936782	3,26%	2017-12-30	4 595 271	0
Stadshypotek	557441	4,34%	2016-03-01	4 125 000	0
Stadshypotek	564346	4,66%	2017-04-30	2 520 692	27 104
SEB Bolån	29153078	4,93%	2014-11-28	3 017 045	67 420
SEB Bolån	29153019	4,93%	2014-11-28	1 940 360	43 360
SEB Bolån	20087323	5,10%	2018-01-28	15 658 647	47 400
SEB Bolån	20087390	5,08%	2016-12-28	23 488 591	71 004
Swedbank Hypotek	2654926779	4,31%	2015-06-25	7 779 792	88 660
SEB Bolån	30029283	2,15%	2014-05-21	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2850366945	2,87%	2015-05-27	2 500 000	0
Swedbank Hypotek	2852075395	2,98%	2015-10-26	7 965 090	0
Stadshypotek	913056	3,38%	2017-07-30	2 919 304	74 376
Stadshypotek	564349	4,66%	2017-04-30	2 412 792	25 944
Stadshypotek	447597	4,44%	2014-12-30	65 091	0
Stadshypotek	913055	3,38%	2017-07-30	2 474 239	63 040
Stadshypotek	447593	4,44%	2014-12-30	5 700 000	0
Stadshypotek	913054	3,38%	2017-07-30	2 333 234	59 468
Stadshypotek	447602	4,44%	2014-12-30	2 200 000	0
SEB Bolån	29153043	4,93%	2014-11-28	2 971 602	66 420
Swedbank Hypotek	2752611281	3,24%	2016-11-24	14 392 374	0
Swedbank Hypotek	2852143557	3,18%	2016-11-24	372 500	0
				<b>117 198 930</b>	<b>714 796</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>116 484 134</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					113 624 950



## HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	714 796	703 463
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	55 679	61 332
Arbetsgivaravgifter	83 302	89 325
Mervärdesskatt	8 923	235 554
Övriga kortfristiga skulder	2 133	0
	<b>150 037</b>	<b>386 211</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	635 313	654 883
Övriga upplupna kostnader	2 805 173	3 054 019
Förutbetalda hyror och avgifter	3 809 257	3 382 229
	<b>7 249 743</b>	<b>7 091 131</b>

Malmö 11/6 - 2014

  
Bengt Rosberg

  
Christer Nilsson

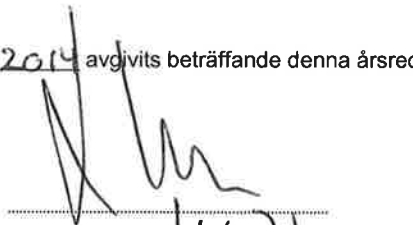
  
Jeanette Norstedt

  
Tomas Engström

  
Ulla-Brita Nilsson

Vår revisionsberättelse har 11/6 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Michele Galatone  
Av föreningen vald revisor

  
Lars Johansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Lis-Mari Sasse  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högaholm i Malmö, org.nr. 746001-0395

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Högaholm i Malmö för året 2013-05-01 - 2014-04-30.

#### 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 2014-04-30 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 Högaholm i Malmö för år 2013-05-01 - 2014-04-30.

#### 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 11/6


  
Michele Galatone

Av föreningen vald revisor

  
Lis-Mari Sasse

Av föreningen vald revisor

2014

  
Luce Johansson

Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



## HSB Brf Högaholm i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-05-01 2014-04-30</b>	<b>2012-05-01 2013-04-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 503 507	-449 480
Avskrivningar	3 871 897	3 843 533
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>7 375 404</u>	<u>3 394 053</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	95 668	-649 221
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 023 695	971 906
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 494 767</u>	<u>3 716 738</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-577 500
Investeringar i pågående nyanläggningar	-1 966 512	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-102 500	-52 242
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 069 012</u>	<u>-629 742</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 084 626	-703 469
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 084 626</u>	<u>-703 469</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 341 129</b>	<b>2 383 527</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 237 566</b>	<b>13 854 039</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 578 694</b>	<b>16 237 566</b>

Jag vill lämna en motion ombyggnad gården i mellan Serenadgatan 56-66. Därför att Gården är absolut ful och för mörkt och för mycket träd samt solfattig in gård grund av skugga från träd. Det är som skogen i gården. Stora bana som ni hade bytt plank till svart skivor som är absolut hemskt fult. Det går inte att sitta eller ligga på gräs ute o sola sig. Svårare att gå genom gården pga skador och ojämt gångbanor samt genom stora bana orsak skador så mycket asfalt vid lekplats grund av rötter från träd dök upp. Stora banan är onödig för att oanvändas. Där lekar barn o ungdomar nästan aldrig tex fotboll o sådan. Brf Högaholm har slutat att använda tex sommarfest som gjorde inte i år. Bara en gång om året. Men nu är det slut eller hur? Annars finns annan plats i någonstans.

### **Jag förslår att Gården ska ombygga helt nytt.**

- Ta bort ca 75 % träd för häckningsbuskar vid gångbanor för att få mer sol in så växter o buskar får växa ordenligt och tätning blad för skull.
- Riva bort stora bana och bygga till ny lite grus-bana för spela boule som typ vid Balladgatan 51.
- Riva bort backa i hörnet vid S-56
- Riva bort gamla grillplats och flytta till f.d backa och träd och bygga större lekplats tillsammans med gamla lekplats i hörnet. Orsak gamla grillplats är för nära byggnadshus o lukt rökt. Inte så bra plats. Flytta till "backa" plats utanför S-56.
- Riva bort gamla hela lekplats mellan S64-66.
- Riva bort gamla stora bana.

### **Ombyggas:**

- Ny lekplats i hörnet mellan S-58 och S-62 precis Balladgatan,
- Ny gång rondell med blomrabatt och bänkar i mitt av gården.
- Ny gräsmatta med flera nya bänkar.
- Ny Grillplats med bänkar o bord vid fd backa.
- Ny Grus-bana för spela boule samma som typ utanför Balladgatan 51.
- Nya gångbanor med nygammal gatubelysningar (kan använda gamla gatubelysningar så flyttar till bredvid nya gångbanor. Se bild med små vit rund betyder gatubelysning..
- Nya buskar o växter.

Ingen nya träd eftersom finns ca 25% kvar efter riva bort 75% träd..  
Se bilder på Nuvarande gård 1 bild (före) och se ny gård bild 2 efter ombyggnad gården klart. Snyggt o mer ljusare och trivsamt.

---

Jag tycker att andra gårdar i mellan S-53 och S-63 och mellan B-33 och B-51 samt fontän – damm park utanför Balladgatan 45 är mycket finare, ljusare o mysigt än skit nuvarande ful gård mellan S-56-S66.

Varför har andra HSB föreningar tex i Lindeborg och Söderkulla hade ombyggt hela nya gården som är mycket finare o moderna och fåtal trädet än här Brf Högaholm? Skulle Brf Högaholm bli skogen? Nix!

PS. Ursäkta mej att jag skriver inte riktigt bra på svenska. Hoppas att ni förstår i alla fall vad jag menade.

(Före) Nuvarande gården ser det ut här bilden.  
Det är FÖR MYCKET träd som en skogen. Hemskt.



Serenadgatan 56 – 66 gården som är en skog-gård.

(Efter) Min förslag så ser det ut nyare gården.



1) Nygammal större lekplats i hörnet.

- 2) Ny gång-rondell med blomrabatt och bänkar i mitt av gården. Precis som utanför Serenadgatan 72 och 53 som ni hade ombyggt, Snyggt,
- 3) Ny gräsmatta med blomrabatter och flera nya bänkar o några bord.
- 4) Ny Grillplats med bänkar o bord och vind skydd staketer. Ingen backa i stället för jämt gräsmatta med några buskar, Inte träd. Gärna flera små gångbanor.
- 5) Ny Grus-bana för spela boule. Ingen plank med nät.

## Svar på motion från Stefan Woxerlin

Styrelsen avslår i sin helhet Stefan Woxerlins motion om ändring av gården framför fastighetskontoret med följande hänvisning:

En stor del av de boende har uttryckt ett gillande av de träd som finns på gården, varför vi inte kan tillstyrka att 75 % av dessa skal tas bort.

Avseende Boule bana så finns det redan inom Brf. Högaholms område .

Att riva bort backen endast för att anlägga en ny grillplats tror vi inte kommer att påverka eventuell rök eller lukt.

I samband med att ovannämnda svar kommer de övriga förslagna ombyggnaderna att var onödiga.

Styrelsen vill också påtala att det på gården i dag tack vare den växlighet som finns, förekommer ett rikt småfågelliv, så som gärdsmyg, svartvit flugsnappare och rödhakar mm. Det förekommer även igelkottar som vi skall var rädda om.

Vidare vill styrelsen tillägga att det vid anläggningen av de olika gårdarna försökt att variera dem så att det skall finnas utomhusområden som skall passa samtliga boende i föreningen.

Därtill kommer att ändringen bedöms som en för stor kostnad i förhållande till nyttan med eventuell ändring.



# 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 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.



# PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

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

**2014-2015 HÖJNING 3%**  
**2015-2016 HÖJNING 3%**  
**2016-2017 HÖJNING 3%**  
**2017-2018 HÖJNING 3%**  
**2018-2019 HÖJNING 3%**



**HSB – där möjligheterna bor**

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