



# ÅRSREDOVISNING

1/5 2015 – 30/4 2016

**HSB BRF  
LUFTVÄRNET  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Luftvärnet i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 6 september 2016 kl 19:00.

**Lokal: MKB:s lokal, Småfolksgatan 19, Malmö.**

Stämman börjar kl 19.00. Det bjuds på enklare förtäring från 18.30.

**Välkomna!**

**Styrelsen**

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. 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 eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Eventuella inkomna motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Luftvärnet i Malmö

### 716439-5068

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2015-05-01 - 2016-04-30**  
föreningens 18:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Krustisteln 1, Bäckisteln 1 och Kärrtisteln 1.

Fastigheternas adresser är: Bäckahästgatan 1-53 och 36-62.

Fastigheterna innehåller:

40 st lägenheter och 1 st mindre föreningslokal

Sammanlagd bruksarea är 4 665 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes 1997. På fastigheterna finns 20 parhus med 40 bostäder som alla är i två plan och individuellt inredda. I föreningen finns två hustyper.

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

5



## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 september 2015.

Närvarande var 30 st röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Annika L Hallén
Vice ordförande	Carsten Bengtzén
Sekreterare	Anthony Johansson
Studieorganisatör	Daniel Hyrefelt (avgick feb -16)
Utsedd av HSB	Bo Westerlund
Suppleant	Anna Wirstedt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Carsten Bengtzén. En av ledamotplatserna är vakant och ska tillsättas. Styrelsen har under året hållit 10 st sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även av två ledamöter i förening.

Attesträtt för leverantörsfakturor upp till ett basbelopp har ordinarie ledamot.

### **Revisorer**

Revisor Kjell Brandeby samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Revisorssuppleant: Susanne Göransson.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Bengt Svensson (sammanställande), Mikael Johansson och Jessica Ivarsson.

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

Ordinarie: Annika L Hallén

Suppleant: Carsten Bengtzén

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

### **Underhåll**

Föreningen har bytt ut de sista (6 st) ursprungliga gaspannorna.

Utbytesprogrammet är därmed avslutat.

Föreningen har genomfört partiell asfaltering av uppfarter och föreningens två egna gator.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 19 april 2016. Hela styrelsen deltog. Vid besiktningen framkom endast mindre brister/behov av underhåll. Dessa är

5



uppsatta på åtgärdslistan och hanteras i början av nästa verksamhetsår. Föreningens egendom ansågs generellt vara i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Målning av träplank och förråd. Det kommer även bli aktuellt med utbyte av större träpartier.
- Större genomsyn av takfönster som berör hälften av föreningen fastigheter.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 633 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. I januari 2016 genomfördes en avgiftshöjning om 4.0%. Höjningen motiverades av investeringen i fiber (se mer under årets resultat)

Den för år 2016/2017 upprättade budgeten visade en oförändrad avgiftsnivå och styrelsen har därmed inte aviserat någon avgiftshöjning för kommande räkenskapsår.

Föreningens lån är såväl rörliga som bundna. Ett lågt ränteläge kommer att ha en starkt dämpande effekt på behovet av framtida avgiftshöjningar. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 559 205 kr. Under året har föreningen amorterat 250 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 120 år.

Det löpande underhållsbehovet kommer att öka på längre sikt. Styrelsens intention är att behålla nuvarande amorteringstakt. I rådande låga ränteklimat bör underhållet i första hand kunna finansieras med egna medel.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Föreningen har idag tre lån varav ett helt rörligt.

## Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett stabilt resultat. Året präglades av normala drifts- och planerade underhållskostnader.

Föreningen har under året anslutit föreningens fastigheter till modern fiber. Utbudet tillhandahålls av Telia. Grundutbudet ingår i föreningens avgift. Investeringen har finansierats med egna medel och motiverade att avgiften höjdes.

Likviditeten är fortsatt god i föreningen. Kassaflödet är starkt.

5





## Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	2 955	2 915	2 892	2 744	2 903
Rörelsens kostnader	-2 452	-1 944	-1 865	-2 018	-2 038
Finansiella poster, netto	-650	-782	-1 270	-1 268	-1 276
Årets resultat	-147	190	-244	-542	-411
Likvida medel & fin. placeringar	2 622	2 147	1 642	2 032	2 440
Skulder till kreditinstitut	29 559	28 909	30 059	30 309	30 622
Fond för yttre underhåll	1 735	2 326	2 329	2 725	2 987
Balansomslutning	45 038	45 356	45 589	46 322	47 147
Fastighetens taxeringsvärde	43 660	43 660	45 698	45 698	44 532
Soliditet %	33%	33%	33%	33%	33%

### Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	3 582 469
Årets resultat	-147 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-56 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	647 034
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 026 065</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 026 065
-------------------------	-----------

}





## HSB Brf Luftvärnet i Malmö

		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	2 954 692	2 915 335
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-443 093	-321 316
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-142 789	-145 350
Löpande underhåll	Not 4	-76 324	-40 833
Periodiskt underhåll	Not 5	-647 034	-267 969
Övriga externa kostnader	Not 6	-113 244	-144 629
Fastighetsskatt/avgift		-296 480	-290 480
Avskrivningar	Not 7	-732 928	-732 928
Summa fastighetskostnader		-2 451 891	-1 943 506
<b>Rörelseresultat</b>		<b>502 801</b>	<b>971 830</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 234	17 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 473	-799 970
Summa finansiella poster		-650 239	-782 195
<b>Årets resultat</b>		<b>-147 438</b>	<b>189 635</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-147 438	189 635
Avsättning underhållsfond		-56 000	-265 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		647 034	267 969
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		591 034	2 969
<b>Överskott</b>		<b>443 596</b>	<b>192 604</b>

S



## HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Balansräkning	2016-04-30	2015-04-30
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 <u>42 379 230</u>	<u>43 112 158</u>
	42 379 230	43 112 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>42 379 730</u>	<u>43 112 658</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB Malmö	864 789	946 668
Övriga fordringar	Not 10 60 115	64 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 <u>33 447</u>	<u>32 230</u>
	958 351	1 043 138
Kortfristiga placeringar	Not 12 1 700 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar	<u>2 658 351</u>	<u>2 243 138</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>45 038 081</u>	<u>45 355 796</u>

S



## HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Balansräkning	2016-04-30	2015-04-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 741 010	8 741 010
Upplåtelseavgifter	410 000	410 000
Fond för yttre underhåll	1 734 773	2 325 807
	<u>10 885 783</u>	<u>11 476 817</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 173 503	3 392 834
Årets resultat	-147 438	189 635
	<u>4 026 065</u>	<u>3 582 469</u>
Summa eget kapital	<u>14 911 848</u>	<u>15 059 286</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>29 309 205</u>	<u>29 559 205</u>
	29 309 205	29 559 205
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	250 000	250 000
Aktuell skatteskuld	42 655	7 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 134	10 219
	Not 16	
	<u>514 239</u>	<u>469 572</u>
	817 028	737 305
Summa skulder	<u>30 126 233</u>	<u>30 296 510</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>45 038 081</u>	<u>45 355 796</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	40 405 000	40 405 000
varav frigjorda		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

S



## **HSB Brf Luftvärnet i Malmö**

### **Redovisningsprinciper m.m.**

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

#### **Byggnader**

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 102 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,68 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2015.

#### **Inkomstskatt/underskottsavdrag**

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 687 430 kr (föregående år 687 430 kr)

]



## HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	2 937 464	2 898 792
	Hysesintäkter	0	1 164
	Övriga intäkter	17 228	15 379
	<b>Summa</b>	<b>2 954 692</b>	<b>2 915 335</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	52 835	54 583
	El	7 525	5 216
	Vatten	114 476	121 449
	Sophämtning	83 304	75 886
	Övriga avgifter	184 953	64 182
	<b>Summa</b>	<b>443 093</b>	<b>321 316</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	100 050	101 550
	Revisorsarvode	7 000	7 700
	Löner och andra ersättningar	3 000	2 700
	<b>Summa</b>	<b>110 050</b>	<b>111 950</b>
	Sociala kostnader	32 739	33 400
	<b>Summa</b>	<b>32 739</b>	<b>33 400</b>
	<b>Totalt</b>	<b>142 789</b>	<b>145 350</b>
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	36 250	3 375
	Material i löpande underhåll	938	1 433
	Löpande underhåll av installationer	0	3 939
	Löpande underhåll Va/sanitet	6 447	1 102
	Löpande underhåll värme	9 800	15 548
	Löpande underhåll ventilation	0	2 372
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	13 064
	Försäkringsskador	22 889	0
	<b>Summa</b>	<b>76 324</b>	<b>40 833</b>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll värme	318 000	267 969
	Periodiskt underhåll markytor	329 034	0
	<b>Summa</b>	<b>647 034</b>	<b>267 969</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	63 196	70 199
	Revisionsarvoden	8 301	8 100
	Övriga externa kostnader	41 747	66 330
	<b>Summa</b>	<b>113 244</b>	<b>144 629</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	732 928	732 928
	Markanläggningar	0	0
	Inventarier	0	0
	Nedskrivningar/Utrangeringar	0	0
	Underhålls och bostadslånepost	0	0
	<b>Summa</b>	<b>732 928</b>	<b>732 928</b>

}



## HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter	2016-04-30	2015-04-30
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 680 029	43 680 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 680 029	43 680 029
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 443 852	-5 710 924
Årets avskrivningar	-732 928	-732 928
Utgående avskrivningar	-7 176 780	-6 443 852
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>36 503 249</b>	<b>37 236 177</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	5 875 981	5 875 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 875 981	5 875 981
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>5 875 981</b>	<b>5 875 981</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>42 379 230</b>	<b>43 112 158</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	27 628 000	27 628 000
Byggnad - lokaler	27 628 000	27 628 000
Mark - bostäder	16 032 000	16 032 000
Mark - lokaler	16 032 000	16 032 000
Taxeringsvärde totalt	43 660 000	43 660 000
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

S



## HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter	2016-04-30		2015-04-30		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		60 115		64 240	
		<b>60 115</b>		<b>64 240</b>	
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna intäkter		2 346		2 727	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 101		29 503	
		<b>33 447</b>		<b>32 230</b>	
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		1 700 000		1 200 000	
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 741 010	410 000	2 325 807	3 392 834	189 635
Resultatdisponering under året				189 635	-189 635
lanspråkstagande 2015-2016 av yttre fond			-647 034	647 034	
Avsättning år 2015-2016 yttre fond			56 000	-56 000	
Årets resultat					-147 438
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>8 741 010</b>	<b>410 000</b>	<b>1 734 773</b>	<b>4 173 503</b>	<b>-147 438</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2657791261	4,99%	2017-04-25	9 684 205	250 000
Swedbank Hypotek	2856064072	0,69%	2016-04-28	9 875 000	0
Swedbank Hypotek	2856064056	1,04%	2019-02-25	10 000 000	0
				29 559 205	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>29 309 205</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 309 205
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Betald genomsnittsränta 2015-2016					2,23%

S





## HSB Brf Luftvärnet i Malmö

Noter	2016-04-30	2015-04-30
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	250 000	250 000
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	95 566	79 985
Övriga upplupna kostnader	186 167	166 187
Förutbetalda hyror och avgifter	232 506	223 400
	<b>514 239</b>	<b>469 572</b>

Malmö 14.6 - 2016

Annika Lindberg-Hallén

Anthony Johansson

Bo Westerlund

Carsten Bengtzén

Vår revisionsberättelse har 26/6 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kjell Brandeby

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Luftvärnet i Malmö, org.nr. 716439-5068

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Luftvärnet i Malmö för året 2015-05-01 - 2016-04-30.

#### 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 revisions sed 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 2016-04-30 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 Luftvärnet i Malmö för år 2015-05-01 - 2016-04-30.

#### 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 revisions sed 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.

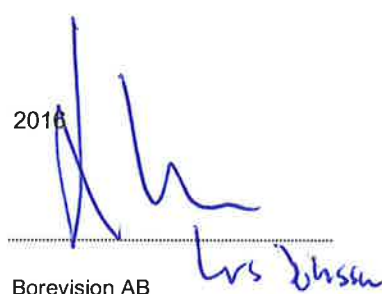
#### Uttalanden

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

Malmö 2016

  
Kjell Brandeby  
Av föreningen vald revisor

2016

  
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 förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.











Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.