

ÅRSREDOVISNING

1/9 2015 – 31/8 2016

**HSB BRF
RIBE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 17 november kl. 18:30

Lokal: Brf Randers källarlokal, Korsörvägen 4B

STYRELSEN

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av stämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Motioner
24. Föreningsstämmans avslutande
25. Övriga frågor

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna: Ribe 6, vilken innehåller 66 stycken lägenheter och 4 uthyrningsbara källarrum.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1948 till 1949.

Fastigheternas adresser är: Randersvägen 24, Mariedalsvägen 57, Ribevägen 11.

Fastigheterna innehåller: 66 st. lägenheter.

I fastigheten finns: 3 bostadshus med sammanlagt 8 trapphus.

Föreningens 66 st. bostäder fördelar sig enligt följande: 51st. 2 r o k

3st. 3 r o k

12st. 4 r o k

Total lägenhetsyta är 4 234,5 kvm.
Lägenheternas medelyta 64,15 kvm.
P-platser som hyrs ut uppgår till 11 st.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 november 2015. Närvarande var 14 röstberättigande medlemmar, samt en med fullmakt.


Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 21 december 2015. Närvarande 8 röstberättigande medlemmar, samt en med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kent Nilsson
Vice ordförande	Sebastian Thuns
Sekreterare	Karin Sundström
Studieorganisatör	Andreas Caggianella
Ledamot	Bo Andersson
HSB-ledamot	Dick Jillvert ersatte Bengt Skånhamre f.r.o.m.2016-08-18.
Suppleant	Erik Seuranen
Suppleant	Lena Mattsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Andreas Caggianella, Bo Andersson samt suppleanterna Erik Seuranen och Lena Mattsson. HSB-ledamoten Bengt Skånhamre lämnade sitt uppdrag i förtid. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden. Styrelsen har även haft ett antal mindre arbetsgrupper under verksamhetsåret.

Firmatecknare, två i förening

Under det gångna räkenskapsåret har förutom av styrelsen, firman tecknats av Kent Nilsson, Sebastian Thuns, Karin Sundström och Andreas Caggianella, två i förening. 

Revisorer

Bengt Hansson och Emilie Johnsson, Clary Bergqvist som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Clary Bergqvist (sammanställande) och Filip Stankof.

Representanter i HSB Fullmäktige

Ordinarie representant Andreas Caggianella och Kent Nilsson som suppleant.

Vicevärd

Under räkenskapsåret har Bo Andersson varit vicevärd.

Medlemsantalet-Lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 81 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.

Under räkenskapsåret har 8 överlåtelser ägt rum.

Väsentliga händelser under året.

Vid ordinarie föreningsstämman samt vid en extrastämma 2015-12-21 antogs 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 4.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har en översyn av värmesystemet gjorts. Detta innebar att pumpar, filtrering och avgasning av systemvätskan och samtliga termostater i hela fastighetsbeståndet byttes.

Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet har skötts av Severins Bygg & Fastighetsservice.

Aktiviteter

Vi har haft julgranständning samt grillning och dans runt granen i december.
Extra medlemsmöte angående avgiftshöjningen hölls 2016-06-20.

Årsavgifter

Fr.o.m. 2016-07-01 höjdes årsavgifterna med 6 %, även avgiften för parkeringsplatserna höjdes.

Avsägelse lägenheter

Har ej förekommit.

Årlig stadgeenlig besiktning

En okulärbesiktning genomfördes 2016-08-18 av ordinarie styrelseledamöter Kent Nilsson, Bo Andersson, Karin Sundström

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Väsentlig risk som föreningen står inför är omförhandling av tomträttsgälden. Nuvarande tomträttsgäld upphör 2020-06-30. Helt klart kommer detta att innebära en avsevärt ökad kostnad jämfört med nuvarande tomtsrättsgäld.

Ombyggnad och underhållsplan.

Under 2017 skall Balkongerna åtgärdas.

Ekonomi

Föreningen följer en flerårskalkyl som samkörs med underhållsplanen.

Årsavgifter

För närvarande finns inga beslutade avgiftshöjningar. *04*

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	3 220	3 168	3 172	3 185	2 908
Rörelsens kostnader	-2 602	-3 550	-3 008	-2 349	-1 947
Finansiella poster, netto	-307	-342	-373	-399	-230
Årets resultat	311	-724	-209	437	731
Likvida medel & fin. Placeringar	716	529	1 007	2 348	3 230
Skulder till kreditinstitut	12 008	12 270	12 531	12 773	9 840
Fond för yttre underhåll	953	830	1 784	2 018	1 718
Balansomslutning	15 734	15 634	16 659	16 855	13 483
Fastighetens taxeringsvärde	66 000	52 200	52 200	52 200	44 800
Balanserat resultat	1 624	2 470	1 726	1 056	624
Soliditet %	19%	17%	20%	21%	24%

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 470 425
Disposition enligt stämmobeslut 2015	-724 179
Årets resultat	311 028
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-292 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	169 757
Summa till stämmans förfogande	1 935 032

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

1 935 032

OK



HSB Brf Ribe i Malmö

		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 219 656	3 168 050
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 197 191	-1 168 011
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-130 801	-99 184
Löpande underhåll	Not 4	-159 045	-113 989
Periodiskt underhåll	Not 5	-169 757	-1 351 469
Övriga externa kostnader	Not 6	-222 094	-191 356
Fastighetsskatt/avgift		-83 688	-82 038
Tomträttsavgäld	Not 7	-4 700	-4 700
Avskrivningar	Not 8	-634 817	-539 146
Summa fastighetskostnader		<u>-2 602 093</u>	<u>-3 549 893</u>
Rörelseresultat		617 563	-381 843
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 890	3 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-308 425</u>	<u>-345 584</u>
Summa finansiella poster		<u>-306 535</u>	<u>-342 336</u>
Årets resultat		311 028	-724 179
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		311 028	-724 179
Avsättning underhållsfond		<u>-292 000</u>	<u>-398 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>169 757</u>	<u>1 351 469</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-122 243</u>	<u>953 469</u>
Överskott		188 785	229 290



HSB Brf Ribe i Malmö

Balansräkning	2016-08-31	2015-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 14 912 315	14 988 576
Inventarier	Not 10 11 548	23 104
	<u>14 923 863</u>	<u>15 011 680</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>14 924 563</u>	<u>15 012 380</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 112	6
Avräkningskonto HSB Malmö	716 177	528 016
Övriga fordringar	Not 12 24 498	23 986
Aktuell skattefordran	47 201	48 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 20 379	19 738
	<u>809 367</u>	<u>620 597</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>394</u>	<u>1 090</u>
	<u>394</u>	<u>1 090</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>809 761</u>	<u>621 687</u>
Summa tillgångar	<u>15 734 324</u>	<u>15 634 067</u>



HSB Brf Ribe i Malmö

Balansräkning		2016-08-31	2015-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		110 150	110 150
Fond för yttre underhåll		<u>952 668</u>	<u>830 425</u>
		1 062 818	940 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 624 003	2 470 425
Årets resultat		<u>311 028</u>	<u>-724 179</u>
		1 935 032	1 746 246
Summa eget kapital		<u>2 997 849</u>	<u>2 686 821</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>11 747 019</u>	<u>12 008 431</u>
		11 747 019	12 008 431
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	261 412	261 412
Leverantörsskulder		63 355	50 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>664 688</u>	<u>626 439</u>
		989 455	938 815
Summa skulder		<u>12 736 474</u>	<u>12 947 246</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 734 324</u>	<u>15 634 067</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 286 000	14 286 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

OK



HSB Brf Ribe 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 54 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,24%.

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 2015/2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. OK



HSB Brf Ribe i Malmö

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 140 430	3 109 334
	Hysesintäkter	50 300	48 570
	Övriga intäkter	28 926	10 146
	Summa	3 219 656	3 168 050
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	220 898	210 962
	El	82 965	93 015
	Uppvärmning	550 028	551 954
	Vatten	135 825	126 509
	Sophämtning	95 489	103 928
	Övriga avgifter	111 986	81 643
	Summa	1 197 191	1 168 011
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	68 300	56 900
	Revisorsarvode	8 860	8 900
	Löner och andra ersättningar	26 250	15 000
	Summa	103 410	80 800
	Sociala kostnader	27 391	18 384
	Summa	27 391	18 384
	Totalt	130 801	99 184
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	11 474	6 884
	Material i löpande underhåll	4 506	8 585
	Löpande underhåll av bostäder	750	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	79 383	11 786
	Löpande underhåll tvättutrustning	21 068	2 842
	Löpande underhåll Va/sanitet	3 346	1 688
	Löpande underhåll värme	188	3 060
	Löpande underhåll ventilation	0	11 793
	Löpande underhåll el	0	3 766
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	12 115	4 025
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	12 213	33 064
	Löpande underhåll markytor	13 125	26 496
	Skadegörelse	878	0
	Summa	159 045	113 989
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	1 069 625
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	17 375	0
	Periodiskt underhåll installationer	0	43 750
	Periodiskt underhåll el	0	228 304
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	152 382	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	9 790
	Summa	169 757	1 351 469



HSB Brf Ribe i Malmö

Noter		2015-09-01	2014-09-01
		2016-08-31	2015-08-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	105 104	111 458
	Revisionsarvoden	8 313	8 088
	Övriga externa kostnader	108 677	71 810
	Summa	222 094	191 356
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld		
	Avtalstid 2020-06-30	4 700	4 700
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	545 823	527 590
	Inventarier	11 556	11 556
	Nedskrivningar/Utrangeringar	77 438	0
	Summa	634 817	539 146

OK



HSB Brf Ribe i Malmö

Noter		2016-08-31	2015-08-31
Not 9	Byggnader och Mark		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 519 790	23 519 790
	Utrangering värme	-121 514	
	Årets investering	547 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 945 276	23 519 790
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 531 214	-8 003 624
	Utrangering värme	44 076	
	Årets avskrivningar	-545 823	-527 590
	Utgående avskrivningar	-9 032 961	-8 531 214
	Bokfört värde Byggnader	14 912 315	14 988 576
	Bokfört värde Byggnader och Mark	14 912 315	14 988 576
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	34 000 000	30 000 000
	Byggnad - lokaler	34 000 000	30 000 000
	Mark - bostäder	32 000 000	22 200 000
	Mark - lokaler	32 000 000	22 200 000
	Taxeringsvärde totalt	66 000 000	52 200 000
Not 10	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde Postboxar	57 782	57 782
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 782	57 782
	Ingående avskrivningar	-34 678	-23 122
	Årets avskrivningar	-11 556	-11 556
	Utgående avskrivningar	-46 234	-34 678
	Bokfört värde	11 548	23 104
Not 11	Andelar		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	700
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	24 498	23 986
		24 498	23 986
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna intäkter	862	1 091
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 517	18 647
		20 379	19 738

OK



HSB Brf Ribe i Malmö

Noter		2016-08-31	2015-08-31
Not 14 Förändring av eget kapital			
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond
			Balanserat res. /Disp.fond
			Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 150	0	830 425
Resultatdisponering under året			2 470 425
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-724 179
Avsättning år 2015 yttre fond			169 757
Årets resultat			-292 000
Belopp vid årets slut	110 150	0	952 668
			1 624 003
			311 028
			311 028
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788722202	0,42%	2016-09-30
Nordea Hypotek	39788600700	3,85%	2017-04-19
SBAB	23066084	3,43%	2016-09-05
Nordea Hypotek	39788708870	0,80%	2018-03-21
Nordea Hypotek	39788648002	2,30%	2019-08-21
			12 008 431
			261 412
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 747 019
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			10 701 371
Finns Swap-avtal knutna till föreningen			Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång			2,51%
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			261 412
			261 412
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader			23 039
Övriga upplupna kostnader			23 889
Förutbetalda hyror och avgifter			364 645
			358 263
			277 004
			244 287
			664 688
			626 439

QH



HSB Brf Ribe i Malmö

Noter

2016-08-31

2015-08-31

Malmö 19/10 - 2016


Kent Nilsson


Karin Sundström



Andreas Caggianella


Bo Andersson


Sebastian Thuns


Dick Jillvert

Vår revisionsberättelse har 25/10 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor


Tommy Martinsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Emelie Johnsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ribe i Malmö, org.nr. 746000-6047

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ribe i Malmö för året 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 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 2016-08-31 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 Ribe i Malmö för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 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 bostadsrättslagen, 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

25/10

2016

Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor

Emelie Johansson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
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.