



ÅRSREDOVISNING

1/9 2011 – 31/8 2012

HSB
BRF RIBE
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 15 november 2012, kl 19:00.

Lokal: Korsörsvägen 4 B, källarlokal i BRF Randers.

STYRELSEN

Dagordning

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

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ribe 6, vilken innehåller 66 st lägenheter och 2 st lokaler.

I fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Randersväg 24, Mariedalsväg 57 och Ribeväg 11.

Antal parkeringsplatser som hyrs ut uppgår till 11 stycken.

Föreningens 66 st bostäder fördelar sig enligt följande:	51 st	2 rok
	3 st	3 rok
	12 st	4 rok

Föreningens byggnader färdigställdes åren 1948 - 1949.

Total lägenhetsyta 4234,5 kvm. Medellägenhetsyta 64,2 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2011 i BRF Randers källarlokal på Korsörsvägen 4 B. Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar, och 7 röstberättigade medlemmar hade lämnat fullmakt. Stämman röstade för styrelsens förslag att byta avloppsstammar och renovera badrummen med 35 av 37 röster. För att inte hyresnämnden skulle kopplas in inhämtades därefter ett skriftligt samtycke från var och en medlem.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Stig Nilsson
Vice ordförande	Karin Sundström
Sekreterare	Almut Peters
Ledamot	Dagmar Abelin
Studieorganisatör	Bo Andersson
Ledamot	Sofie Lindblad
Utsedd av HSB	Bibbi Lind-Wiberg
Suppleant	Tino Custance
Suppleant	Andreas Caggianella

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Sundström, Bo Andersson och Dagmar Abelin. Ledamot Sofie Lindblad har lämnat sitt uppdrag 1 augusti 2012 pga flytt. Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Stig Nilsson, Karin Sundström, Almut Peters och Sofie Lindblad.

Revisorer

Bengt Hansson och Liselott Andersson, med Clary Bergqvist som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Joachim Pileborg (sammankallande) och Daniel Jägestedt.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Ordinarie Bibbi Lind-Wiberg samt suppleant Stig Nilsson.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 74 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 1 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Under det gångna året har mycket kretsat kring bytet av avloppsstammarna och renoveringen av badrummen, som inleddes i mitten av mars 2012 och beräknas vara klart i mitten av oktober 2012.

Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet sköts fortsatt av Serverins Bygg & Fastighetservice.

Aktiviteter

Två informationsmöten hölls inför renoveringen med vår projektledare Ann Petersson från BYGG-FAST Projekt AB, samt företrädare för huvudentreprenören AB ByggCompagniet. En utställningslokal hölls öppet ett flertal gånger i källaren på Mariedalsvägen där medlemmarna kunde se på alternativen för standardvalen av de nya badrummen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts planerligt i samband med stamrenoveringen, med 5 % 12-04-01 och med ytterligare 6 % 12-07-01.

Avsägelse lägenheter

Har ej förekommit.

Årlig stadgeenlig besiktning

Utfördes den 12-09-09 av Stig Nilsson, Karin Sundström, Bo Andersson och Dagmar Abelin. Inga större brister fanns att rapportera.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

När avloppsrenoveringen är avslutad kan mindre renoveringar av tvättstugor och torkrum på Mariedalsvägen och av alla trapphusen följa.

Ekonomi

Föreningen följer en 10-års-kalkyl.

Årsavgifter

Beroende på hur slutavräkningen för renoveringen utfaller kan nya höjningar av årsavgiften avvaktas för det närmsta räkenskapsåret.

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

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	2 908	2 785	2 763	2 738	2 723
Rörelsens kostnader	-1 946	-2 127	-2 443	-3 071	-1 919
Finansiella poster, netto	-230	-204	-249	-208	-233
Skatter	0	47	-6	-21	-23
Årets resultat	731	501	65	-562	548
Likvida medel & fin. placeringar	3 230	1 546	1 594	2 010	2 624
Skulder till kreditinstitut	9 840	3 917	5 001	6 107	6 471
Fond för yttre underhåll	1 718	1 348	1 290	1 884	1 789
Balansomslutning	13 483	6 886	7 215	8 237	9 137
Fastighetens taxeringsvärde	44 800	44 800	44 800	42 800	42 800

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr

Balanserat resultat	623 803
Årets resultat	731 309
Summa	1 355 111

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 355 111
Summa	1 355 111

Styrelsens slutord

Den omfattande renoveringen har varit betungande för alla medlemmar under det gångna året, och den har även präglat styrelsens arbete. Representanter för styrelsen har haft flera byggmöten med vår projektledare Ann Petersson, huvudentreprenören ByggCompagniet samt företrädare för deras underentreprenörer. Vi är mycket tacksamma för all samarbetsvilja våra medlemmar har visat.

Vi ser framemot ett nytt år där alla tar gemensamt ansvar för vår förening.



HSB Brf Ribe i Malmö

Resultaträkning		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 907 536	2 785 075
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 416 150	-1 480 178
Löpande underhåll	Not 3	-60 985	-72 454
Periodiskt underhåll	Not 4	-107 943	-58 008
Fastighetskatt/avgift		-119 037	-79 522
Tomträttsavgäld	Not 5	-4 700	-4 700
Avskrivningar	Not 6	-237 681	-434 515
Summa fastighetskostnader		<u>-1 946 496</u>	<u>-2 127 377</u>
Rörelseresultat		961 040	657 698
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 105	25 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-271 836</u>	<u>-229 258</u>
Summa finansiella poster		<u>-229 731</u>	<u>-203 937</u>
Resultat efter finansiella poster		731 309	453 761
Inkomstskatt		0	47 064
Årets resultat		731 309	500 825



HSB Brf Ribe i Malmö

Balansräkning	2012-08-31	2011-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 4 855 992	5 093 673
Pågående byggnation	Not 8 4 284 815	116 525
	<u>9 140 807</u>	<u>5 210 198</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>9 141 507</u>	<u>5 210 898</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 593	3 200
Avräkningskonto HSB Malmö	3 230 235	743 884
Övriga fordringar	Not 10 72 596	78 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 34 452	48 754
	<u>3 339 876</u>	<u>873 899</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12 1 000 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	1 127	1 210
	<u>1 127</u>	<u>1 210</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>4 341 003</u>	<u>1 675 109</u>
Summa tillgångar	<u>13 482 510</u>	<u>6 886 007</u>



HSB Brf Ribe i Malmö

Balansräkning	2012-08-31	2011-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	110 150	110 150
Fond för yttre underhåll	1 718 338	1 348 289
	<u>1 828 488</u>	<u>1 458 439</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	623 803	493 027
Årets resultat	731 309	500 825
	<u>1 355 111</u>	<u>993 852</u>
Summa eget kapital	<u>3 183 599</u>	<u>2 452 290</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>9 678 609</u>	<u>3 875 608</u>
	9 678 609	3 875 608
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	161 644	41 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 026	52 487
	Not 16	
	<u>438 632</u>	<u>483 979</u>
	620 302	558 110
Summa skulder	<u>10 298 911</u>	<u>4 433 716</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 482 510</u>	<u>6 886 007</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån varav frigjorda	14 286 000	7 586 000
Ansvarsförbindelser		
HSB Malmö		3 266

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2027 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kommunal fastighetsavgift

Enligt lagen skall den som är lagfaren ägare den 1 januari betala kommunal fastighetsavgift för hela året.

Enligt rekommendation från BFN bör den kommunala fastighetsavgiften inte periodiseras.

Under detta räkenskapsår kommer tidigare periodisering att tas bort vilket innebär att årets kostnad avser 1/9 2011 tom 31/12 2012.

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 lanspråkstagande av yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2011, samt enligt styrelsens beslut gällande 2012.

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.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012-08-31	2011-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	75 875	61 912
Revisorsarvode	8 800	8 640
Löner och andra ersättningar	11 825	2 278
	<u>96 500</u>	<u>72 830</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	24 080	20 706
	<u>24 080</u>	<u>20 706</u>
Totalt	<u>120 580</u>	<u>93 536</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Ribe i Malmö

Noter	2011-08-01 2012-08-31	2010-08-01 2011-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 876 670	2 744 988
Hysesintäkter	18 950	20 100
Övriga intäkter	11 916	20 007
	<u>2 907 536</u>	<u>2 785 076</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	120 580	93 536
Fastighetskötsel och lokaltvård	190 576	219 130
El	100 245	94 162
Uppvärmning	546 285	581 732
Vatten	124 396	124 571
Sophämtning	79 847	71 005
Övriga avgifter	67 511	66 352
Förvaltningsarvodena	111 566	99 009
Övriga driftkostnader	75 143	130 682
	<u>1 416 160</u>	<u>1 480 176</u>
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	813	12 995
Material i löpande underhåll	10 484	8 994
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 413	1 946
Löpande underhåll tvättutrustning	3 289	6 874
Löpande underhåll av installationer	819	0
Löpande underhåll Va/sanitet	10 605	619
Löpande underhåll el	2 395	1 225
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	2 370
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	7 802
Löpande underhåll markytor	22 413	27 358
Skadegörelse	916	0
Försäkringskostnader	6 838	2 271
	<u>60 988</u>	<u>72 464</u>
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll bostäder	0	16 651
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	6 618	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	101 325	0
Periodiskt underhåll installationer	0	2 232
Periodiskt underhåll värme	0	37 125
	<u>107 943</u>	<u>56 008</u>
Not 5 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	Bundet till 2020-07-01 4 700	4 700
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	<u>237 681</u>	<u>434 515</u>
	<u>237 681</u>	<u>434 515</u>



HSB Brf Ribe i Malmö

Noter		2012-08-31	2011-08-31			
Not 7	Byggnader och Mark					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 829 790	11 829 790			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 829 790	11 829 790			
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 736 117	-6 301 603			
	Årets avskrivningar	-237 681	-434 515			
	Utgående avskrivningar	-6 973 798	-6 736 117			
	Bokfört värde Byggnader	4 855 992	5 093 673			
	Bokfört värde Byggnader och Mark	4 855 992	5 093 673			
	Taxeringsvärde för:					
	Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000			
	Byggnad - lokaler	28 000 000	28 000 000			
	Mark - bostäder	16 800 000	16 800 000			
	Mark - lokaler	16 800 000	16 800 000			
	Taxeringsvärde totalt	44 800 000	44 800 000			
Not 8	Pågående byggnation					
	Ingående anskaffningsvärde Stammar och badrum	116 525	0			
	Årets investeringar Beräknas klart höst 2012 för 11 000 000 kr	4 168 290	116 525			
	Pågående nyanläggningar	4 284 815	116 525			
Not 9	Andelar					
	Andel HSB Malmö	500	500			
	Andel Fonus	200	200			
		700	700			
Not 10	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	50 059	56 092			
	Skattekonto	22 537	21 970			
		72 596	78 062			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	0	38 572			
	Upplupna intäkter	20 236	7 030			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 216	5 152			
		34 452	48 754			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 000 000	800 000			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	110 150	0	1 348 289	493 027	500 825
	Vinstdisp enl. stämmobeslut 2011			206 992	293 833	-500 825
	Anspråkstagande 2012 av yttre fond			-107 943	107 943	
	Avsättning år 2012 yttre fond			271 000	-271 000	
	Årets resultat					731 309
	Belopp vid årets slut	110 150	0	1 718 338	623 803	731 309

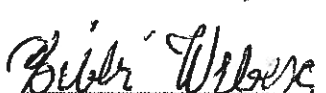


HSB Brf Ribe i Malmö

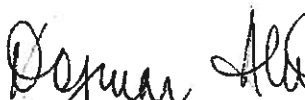
Noter	2012-08-31	2011-08-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års
		amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		Konv.datum
		Belopp
SEB Bolån	23021412	5,44%
		2013-03-28
Nordea Hypotek	39788600719	2,60%
		2012-09-04
Nordea Hypotek	39788600700	3,85%
		2017-04-19
SBAB	23066084	3,43%
		2016-09-05
		9 840 253
		161 644
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		9 678 609
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 032 033
Mer lån kommer att upptas med anledning av Stam- och badrumsombyggnad		
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	161 644	41 644
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 157	42 277
Övriga upplupna kostnader	151 207	207 447
Förutbetalda hyror och avgifter	249 268	214 255
	439 632	463 979

Malmö 31/10 - 2012


Almut Peters


Bibbi Wiberg


Bo Andersson


Dagmar Abelin



Karin Sundström


Sofie Lindblad


Stig Nilsson

Vår revisionsberättelse har 31/10 - 2012 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB Lars Johanson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lise-Lott Andersson
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ribe i Malmö

Organisationsnummer 746000-6047

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Ribe i Malmö för året 2011-09-01 - 2012-08-31.

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.

Revisoremas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012-08-31 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 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.



Till föreningsstämman i HSB Brf Ribe i Malmö

Organisationsnummer 746000-6047

Revisoremas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 31/10 2012

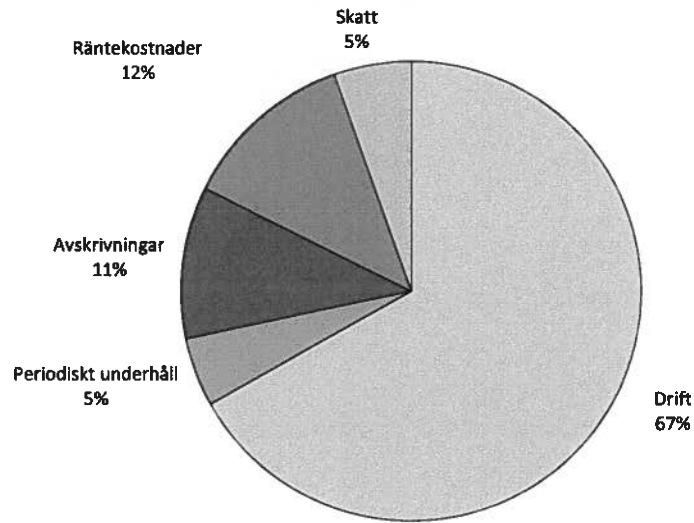
Bengt Hansson
Av föreningen vald revisor

Lise-Lott Andersson
Av föreningen vald revisor

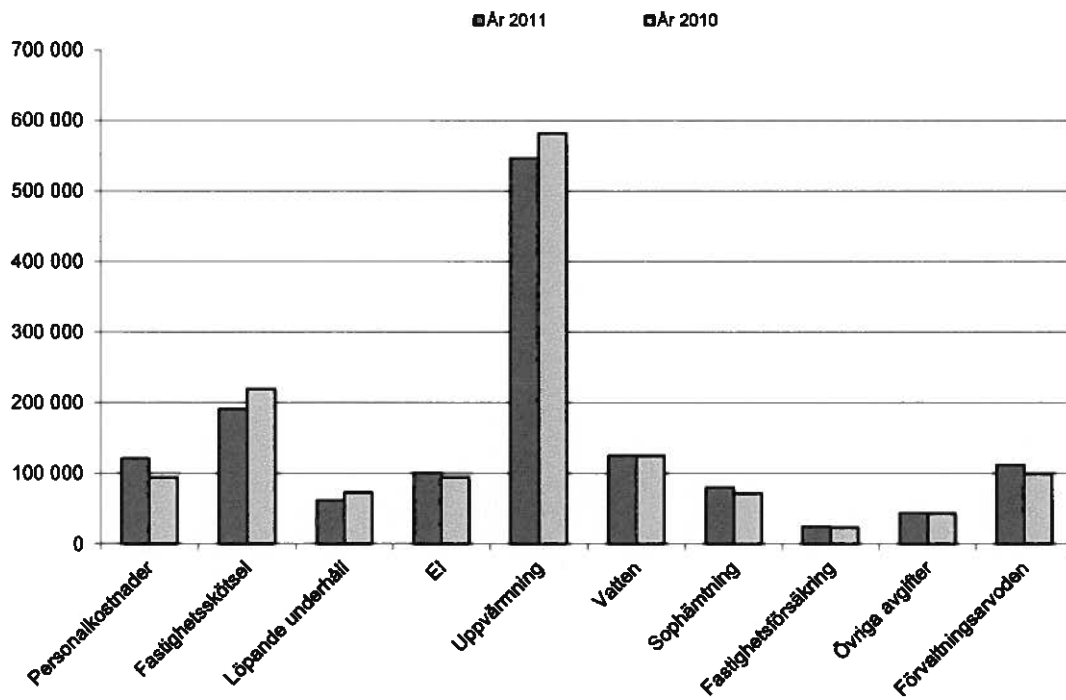
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Johansson

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.