



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2013 – 31/12 2013

HSB BRF  
LESSÖ  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 19 maj kl. 19.00.

**Lokal: Dammfrigården**

---

## 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. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor





# ÅRSREDOVISNING

## HSB BRF Lessö i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2013-01-01—2013-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:  
Fastigheternas adresser är:

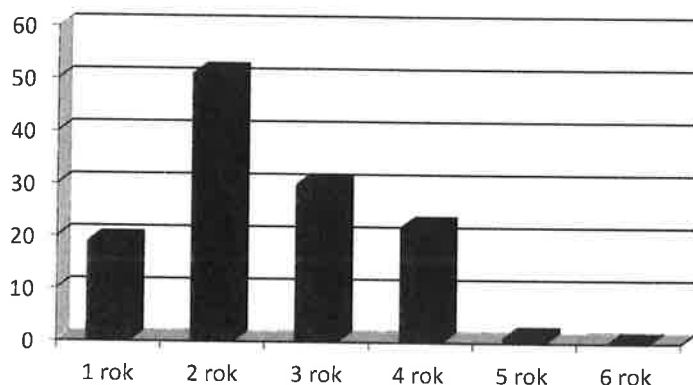
Fastigheterna innehåller:  
123st lägenheter  
7st lokaler

I fastigheten finns:  
2st bostadshus  
9st trapphus

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 79st  
P-platser som hyrs ut uppgår till 27st.

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1954  
Total lägenhetsyta 7247 kvm  
Total lokalyta 1229 kvm.  
Lägenheternas medelyta 59 kvm.

Föreningens 123st. bostäder fördelar sig enligt följande:





HSB Brf Lessö i Malmö

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj kl. 19.00, på Dammgråden.  
Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar.

## Extra föreningsstämma/Väsentliga beslut under året

Ingen extra stämma har hållits under året.

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Mikael Buschow
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Mona Nielsen
Ledamot utsedd av HSB	Marie Gustafson
Suppleant	Anna Sandgren
Suppleant	Malin Guldstrand

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Buschow och Mona Nielsen. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt flertalet andra möten.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Adam Arvidsson, Mikael Buschow, Barbro Holmström och Mona Nielsen.

## REVISORER

Ordinarie Mattias Rosberg och suppleant Charlotte Clow samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Carl-Magnus Pålsson och Nils Andersson.

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Adam Arvidsson och som ersättare Mikael Buschow.

## FÖRVALTARE

Förvaltare har under året varit HSB Boservice.

## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 150 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 20 st.



## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen har för de närmaste 20 åren reviderats av styrelsen tillsammans med HSB. Styrelsen har infört källsortering av matavfall och därmed stängt sopnedkassen i trapporna. Införandet kommer att medföra en utbyggnad av miljöhuset vilket planerats och bygglov är ansökt. Förslag till ombyggnad kommer att presenteras under kommande årsmöte. Byggnation planeras till 2014.

### Årets löpande underhåll

Endast smärre reparationer och löpande underhåll har gjorts av föreningens gemensamma installationer.

### Aktiviteter

Inga särskilda aktiviteter har under året genomförts.

### Årsavgifter

Avgiften har under året justerats upp med 3% från 2013-10-01.

### Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av bostadsrätter har skett under året.

### ÅRLIG STADGEEMLIG BESIKTNING

Stadgemaalig besiktning har löpande under året skett av föreningens installationer. Tillsyn av lägenheter har skett i samband med överlåtelse.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Föreningen står inför genomförande av ombyggnad av fasader och omläggning av tak. Arbetet kommer att genomföras under 2014.

Ombyggnad av miljöhuset kommer att genomföras under 2014 för att uppfylla kraven på antal sopkärl i och med källsortering av matavfall.

Installation av postboxar i trapphusens entréer kommer att installeras under 2014. Anledning till postboxar är Postens nya krav.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och i balans. Ekonomin tillåter kostnader för löpande underhåll med undantag från större renoveringsarbeten. Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för de kommande 10 åren där intäkter och kostnader för ombyggnader enligt underhållsplan ingår.

### Årsavgifter

Under året kommer årsavgiften att höjas med 3%.



HSB Brf Lessö i Malmö

## 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

Alla belopp i tusentals kronor

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 426	5 322	5 194	5 185	5 087
Rörelsens kostnader	-4 148	-4 079	-3 745	-4 050	-3 655
Finansiella poster, netto	7	-20	-38	-77	-87
Skatter	0	0	0	0	-10
Årets resultat	1 285	1 224	1 411	1 058	1 335
Likvida medel & fin. placeringar	9 217	7 583	7 211	6 167	5 778
Skulder till kreditinstitut	2 034	2 060	3 260	3 298	3 407
Fond för yttre underhåll	4 133	3 417	3 010	1 074	483
Balansomslutning	12 516	11 133	11 038	9 321	8 357
Fastighetens taxeringsvärde	96 713	82 772	82 772	82 772	83 169

### Förslag till resultat disposition

#### Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	3 079 809
Disposition enligt stämmobeslut 2013	1 223 735
Årets resultat	1 285 324
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-716 000
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 872 869</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 872 869
-------------------------	-----------





## HSB Brf Lessö i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 426 234</b>	<b>5 322 487</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 912 802	-2 888 560
Löpande underhåll	Not 3	-787 378	-381 816
Periodiskt underhåll	Not 4	0	-314 805
Fastighetsskatt/avgift		-185 960	-215 615
Tomträttsavgäld	Not 5	-12 368	-12 368
Avskrivningar	Not 6	-249 585	-265 899
Summa fastighetskostnader		<u>-4 148 093</u>	<u>-4 079 062</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 278 141</b>	<b>1 243 424</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 525	98 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-70 342</u>	<u>-118 047</u>
Summa finansiella poster		7 183	-19 689
<b>Årets resultat</b>		<b>1 285 324</b>	<b>1 223 735</b>



## HSB Brf Lessö i Malmö

## Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 3 165 772 3 406 671

Inventarier

Not 8 17 372 0

3 183 144 3 406 671*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

3 183 644 3 407 171

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 777 13 405

Avräkningskonto HSB Malmö

4 703 188 3 069 459

Övriga fordringar

Not 10 324 43 821

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 108 573 85 773

4 817 862 3 212 458

Kortfristiga placeringar

Not 12 3 000 000 3 000 000

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

1 514 269 1 513 6241 514 269 1 513 624

Summa omsättningstillgångar

9 332 131 7 726 082**Summa tillgångar****12 515 775** **11 133 253**



## HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	4 132 999	3 416 999
	<u>4 441 619</u>	<u>3 725 619</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 587 545	3 079 809
Årets resultat	1 285 324	1 223 735
	<u>4 872 869</u>	<u>4 303 545</u>
Summa eget kapital	<u>9 314 487</u>	<u>8 029 164</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>2 005 125</u>	<u>2 040 750</u>
	2 005 125	2 040 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	28 500	19 000
Skatteskulder	532 369	415 637
Övriga skulder	4 383	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	Not 17	
	<u>11 760</u>	<u>28 263</u>
	<u>619 151</u>	<u>600 439</u>
	1 196 163	1 063 339
Summa skulder	<u>3 201 288</u>	<u>3 104 089</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>12 515 775</u>	<u>11 133 253</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	7 741 000	7 741 000
varav frigjorda	3 621 000	3 621 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga



## HSB Brf Lessö i Malmö

### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,1 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2047 enligt nuvarande plan.

#### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 33% 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 2013.

#### 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.

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>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	113 200	109 200
Revisorsarvode	8 490	8 190
Löner och andra ersättningar	4 200	4 200
	<u>125 890</u>	<u>121 590</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	39 554	38 204
Övriga gemensamma kostnader	0	1 000
	<u>39 554</u>	<u>39 204</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>165 444</u></b>	<b><u>160 794</u></b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Lessö i Malmö

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	4 401 965	4 286 229
	Årsavgifter lokaler	403 350	395 733
	Hysesintäkter	548 168	550 874
	Ovriga intäkter	72 751	89 651
		<b>5 426 234</b>	<b>5 322 487</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	165 444	160 794
	Fastighetsskötsel och lokalvård	595 341	604 953
	El	194 847	209 038
	Uppvärmning	1 121 070	1 115 929
	Vatten	230 386	237 415
	Sophämtning	108 873	90 151
	Ovriga avgifter	177 543	181 376
	Förvaltningsarvoden	165 690	161 790
	Ovriga driftskostnader	153 608	127 114
		<b>2 912 802</b>	<b>2 888 560</b>
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	99 046	55 241
	Material i löpande underhåll	28 738	14 401
	Löpande underhåll av bostäder	66 291	2 688
	Löpande underhåll tvättutrustning	27 484	59 506
	Löpande underhåll av installationer	5 533	2 286
	Löpande underhåll Va/sanitet	224 256	45 835
	Löpande underhåll värme	9 324	6 892
	Löpande underhåll ventilation	9 566	3 148
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	7 231	16 644
	Löpande underhåll hissar	20 227	38 618
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	11 542	0
	Löpande underhåll markytor	20 034	23 132
	Löpande underhåll garage och p-platser	11 235	25 879
	Skadegörelse	246 871	0
	Försäkringskostnader	0	87 546
		<b>787 378</b>	<b>381 816</b>
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	38 586
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	178 656
	Periodiskt underhåll hissar	0	54 750
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	24 063
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	18 750
		<b>0</b>	<b>314 805</b>
<b>Not 5</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>		
	Tomträttsavgäld	12 368	12 368
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	240 899	265 899
	Inventarier	8 686	0
		<b>249 585</b>	<b>265 899</b>



## HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 054 304	10 054 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 054 304</u>	<u>10 054 304</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 647 633	-6 381 734
Årets avskrivningar	-240 899	-265 899
Utgående avskrivningar	<u>-6 888 532</u>	<u>-6 647 633</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>3 165 772</b>	<b>3 406 671</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>3 165 772</b>	<b>3 406 671</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	55 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 683 000</u>	<u>3 621 000</u>
	<u>57 683 000</u>	<u>53 621 000</u>
Mark - bostäder	38 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	<u>1 030 000</u>	<u>1 151 000</u>
	<u>39 030 000</u>	<u>29 151 000</u>
Taxeringsvärde totalt	96 713 000	82 772 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Årets investeringar	26 058	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 058</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-8 686	0
Utgående avskrivningar	<u>-8 686</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b><u>17 372</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 10</b>	<b>Ovriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattefordringar	0	42 291			
	Skattekonto	324	1 530			
		<b>324</b>	<b>43 821</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	60 524	58 889			
	Upplupna intäkter	1 765	2 112			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 284	24 772			
		<b>108 573</b>	<b>85 773</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	308 620	0	3 416 999	3 079 809	1 223 735
	Resultatdisponering under året				1 223 735	-1 223 735
	Avsättning år 2013 yttre fond			716 000	-716 000	
	Årets resultat					1 285 324
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>308 620</b>	<b>0</b>	<b>4 132 999</b>	<b>3 587 545</b>	<b>1 285 324</b>
<b>Not 14</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	747966	3,35%	2015-09-30	1 200 000	0
	Länsförsäkringar	90295318629	3,20%	2016-03-30	833 625	28 500
					<b>2 033 625</b>	<b>28 500</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 005 125</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 891 125



## HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	28 500	19 000
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	11 760	28 263
	<u>11 760</u>	<u>28 263</u>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	186	3 701
Övriga upplupna kostnader	199 618	240 513
Förutbetalda hyror och avgifter	419 347	356 225
	<u>619 151</u>	<u>600 439</u>

Malmö 10/4 - 2014  
Adam Arvidsson  
Barbro Holmström  
Marie Gustafson  
Mikael Buschow  
Mona NielsenVår revisionsberättelse har 10/4 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Mattias Rosberg  
Av föreningen vald revisor  
Lars Johansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lessö i Malmö för året 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### **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 revisionsmed 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 2013-12-31 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 Lessö i Malmö för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### **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 revisionsmed i Sverige.

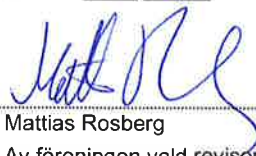
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, 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

10,4  
  
Mattias Rosberg

Av föreningen vald revisor

2014

  
Lars Johansson

Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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