



ÅRSREDOVISNING

1/1 2014 – 31/12 2014

**HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 25 maj 2015 kl. 19.00.

Lokal: Dammfrigården

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. Övriga anmälda ärenden
19. Avslutning
20. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lessö i Malmö

Org nr 746000-6070

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1954 på fastigheten Tomtebo 13 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adresser är Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 och Kramersvägen 2.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	19
2	51
3	30
4	22
5	1
Summa	123

Garage 79
Parkeringsplatser 27
Total lägenhetsyta 7247 kvm
Total lokalyta 1229 kvm.
Lägenheternas medelyta 59 kvm.

S



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014.
Närvarande var 35 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Mikael Buschow
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Susanne Ekqvist
Utsedd av HSB	Marie Gustafson
Suppleant	Malin Guldstrand
Suppleant	Anna Sandgren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adam Arvidsson och Barbro Holmström samt suppleanterna Malin Guldstrand och Anna Sandgren. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Adam Arvidsson, Barbro Holmström och Mikael Bushow, Susanne Ekqvist

Revisorer

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

Valberedning

Nils Andersson och Sofia Lundh

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Adam Arvidsson och Mikael Buschow.

Vicevärd

Inköpt förvaltartjänst av HSB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Fullständig Tak och Fasadrenovering inklusive ett stort antal mindre renoveringsarbete såsom målning och omputsning av väggytor och källartrappor m.m.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts och utförs löpande av föreningens byggnader och installationer.

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

Planerade åtgärder ska finansieras med i huvudsak lånade medel.

S



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 621 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2015-01-01.

Styrelsen har under de senaste åren höjt avgifterna med 3% varje år för att undvika stora höjningar i samband med tak och fasadrenovering samt stamrenovering/byte.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 005 125 kr. Under året har föreningen amorterat 28 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 70 år.

Styrelsen har beslutat att teckna ett lån på 7 miljoner i början på 2015 för att slutbetala tak och fasadrenoveringen, lösa de 2 lån som föreningen idag har samt att finansiera ombyggnad av miljöhuset.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är ett planerat och på årsmöten informerat resultat av det stora renoveringsarbete som styrelsen i enlighet med underhållsplanen har pågående.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 154 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

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	5 492	5 426	5 322	5 194	5 185
Rörelsens kostnader	-3 915	-4 148	-4 079	-3 745	-4 050
Finansiella poster, netto	-17	7	-20	-38	-77
Årets resultat	1 561	1 285	1 224	1 411	1 058
Likvida medel & fin. placeringar	5 087	9 217	7 583	7 211	6 167
Skulder till kreditinstitut	2 005	2 034	2 060	3 260	3 298
Fond för yttre underhåll	4 848	4 133	3 417	3 010	1 074
Balansomslutning	17 334	12 516	11 133	11 038	9 321
Fastighetens taxeringsvärde	96 713	96 713	82 772	82 772	82 772
Balanserat resultat	4 158	3 588	3 080	2 076	2 955
Soliditet	62,74%	74,42%	72,12%	61,65%	57,87%

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	3 587 545
Disposition enligt stämmobeslut 2014	1 285 324
Årets resultat	1 560 615
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-715 000
Summa till stämmans förfogande	5 718 484

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 718 484
-------------------------	-----------

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 492 195	5 426 234
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 342 935	-2 428 060
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-169 060	-165 444
Löpande underhåll	Not 4	-717 367	-787 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 305	-319 298
Fastighetsskatt/avgift		-186 821	-185 960
Tomträttsavgäld	Not 6	-12 368	-12 368
Avskrivningar	Not 7	-173 035	-249 585
Summa fastighetskostnader		<u>-3 914 891</u>	<u>-4 148 093</u>
Rörelseresultat		1 577 304	1 278 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 968	77 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-66 657</u>	<u>-70 342</u>
Summa finansiella poster		-16 689	7 183
Årets resultat		1 560 615	1 285 324
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 560 615	1 285 324
Avsättning underhållsfond		<u>-715 000</u>	<u>-716 000</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-715 000	-716 000
Överskott		845 615	569 324

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	3 001 423	3 165 772
Inventarier	Not 9	8 686	17 372
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	9 123 946	0
		<u>12 134 055</u>	<u>3 183 144</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 134 555</u>	<u>3 183 644</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 551	5 777
Avräkningskonto HSB Malmö		3 572 734	4 703 188
Övriga fordringar	Not 12	380	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	108 308	108 573
		<u>3 684 973</u>	<u>4 817 862</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 514 319	1 514 269
		<u>1 514 319</u>	<u>1 514 269</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 199 292</u>	<u>9 332 131</u>
Summa tillgångar		<u>17 333 846</u>	<u>12 515 775</u>

5

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Balansräkning	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	<u>4 847 999</u>	<u>4 132 999</u>
	5 156 619	4 441 619
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 157 869	3 587 545
Årets resultat	<u>1 560 615</u>	<u>1 285 324</u>
	5 718 484	4 872 869
Summa eget kapital	<u>10 875 103</u>	<u>9 314 487</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>1 976 625</u>	<u>2 005 125</u>
	1 976 625	2 005 125
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	28 500	28 500
Aktuell skatteskuld	1 874 809	532 369
Övriga skulder	14 471	4 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	<u>79 059</u>	<u>11 760</u>
	<u>2 485 280</u>	<u>619 151</u>
	4 482 119	1 196 163
Summa skulder	<u>6 458 744</u>	<u>3 201 288</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>17 333 846</u>	<u>12 515 775</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 741 000	7 741 000
<i>varav frigjorda</i>	3 621 000	3 621 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB Brf Lessö i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,06%

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014.

Inkomstskatt

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



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 495 393	4 401 965
Årsavgifter lokaler	414 492	403 350
Hysesintäkter	522 946	548 168
Övriga intäkter	59 364	72 751
	5 492 195	5 426 234
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	643 685	595 341
El	207 818	194 847
Uppvärmning	974 036	1 121 070
Vatten	252 043	230 386
Sophämtning	98 530	108 873
Övriga avgifter	166 823	177 543
	2 342 935	2 428 060
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	113 806	113 200
Revisorsarvode	8 535	8 490
Löner och andra ersättningar	6 300	4 200
Summa	128 641	125 890
Sociala kostnader	40 419	39 554
Summa	40 419	39 554
Totalt	169 060	165 444
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	62 468	99 046
Material i löpande underhåll	28 199	28 738
Löpande underhåll av bostäder	0	66 291
Löpande underhåll tvättutrustning	88 870	27 484
Löpande underhåll av installationer	3 472	5 533
Löpande underhåll Va/sanitet	12 337	224 256
Löpande underhåll värme	9 182	9 324
Löpande underhåll ventilation	4 829	9 566
Löpande underhåll el	17 971	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	12 114	7 231
Löpande underhåll hissar	16 531	20 227
Löpande underhåll huskropp utvändigt	30 175	11 542
Löpande underhåll markytor	27 572	20 034
Löpande underhåll garage och p-platser	506	11 235
Skadegörelse	368 157	246 871
Försäkringsskador	34 983	0
	717 367	787 378
Not 5 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	263 449	271 325
Revisionsarvoden	9 200	9 025
Övriga externa kostnader	40 656	38 948
	313 305	319 298
Not 6 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	12 368	12 368
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	164 349	240 899
Inventarier	8 686	8 686
	173 035	249 585



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 054 304	10 054 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 054 304	10 054 304
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 888 532	-6 647 633
Årets avskrivningar	-164 349	-240 899
Utgående avskrivningar	-7 052 881	-6 888 532
Bokfört värde Byggnader	3 001 423	3 165 772
Bokfört värde Byggnader och Mark	3 001 423	3 165 772
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	2 683 000	2 683 000
	57 683 000	57 683 000
Mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	1 030 000	1 030 000
	39 030 000	39 030 000
Taxeringsvärde totalt	96 713 000	96 713 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	26 058	0
Årets investeringar	0	26 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 058	26 058
Ingående avskrivningar	-8 686	0
Årets avskrivningar	-8 686	-8 686
Utgående avskrivningar	-17 372	-8 686
Bokfört värde	8 686	17 372
Not 10 Pågående byggnation		
Pågående nyanläggningar	9 123 946	0
	9 123 946	
Årets investering avser tak- och fasadrenovering, kostnaderna beräknas uppgå till ca 12 mkr och avslutas under 2015.		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	380	324			
	380	324			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	0	60 524			
Upplupna intäkter	0	1 765			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 308	46 284			
	108 308	108 573			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	3 000 000			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	0	4 132 999	3 587 545	1 285 324
Resultatdisponering under året				1 285 324	-1 285 324
Avsättning år 2014 yttre fond			715 000	-715 000	
Årets resultat					1 560 615
Belopp vid årets slut	308 620	0	4 847 999	4 157 869	1 560 615
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
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	805 125	28 500
				2 005 125	28 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 976 625
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 862 625
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,28%



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	28 500	28 500
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	34 141	0
Arbetsgivaravgifter	35 758	0
Mervärdesskatt	9 160	11 760
	<u>79 059</u>	<u>11 760</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	184	186
Övriga upplupna kostnader	2 082 511	199 618
Förutbetalda hyror och avgifter	402 585	419 347
	<u>2 485 280</u>	<u>619 151</u>

Malmö 10 / 5 - 2015

Adam Arvidsson

Barbro Holmström

Marie Gustafson

Mikael Buschow

Susanne Ekqvist

Vår revisionsberättelse har 10 / 5 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisningCharlotte Klow
Av föreningen vald revisorBoRevision 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisionsssed 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 10/5

2015


Charlotte Klöw

Av föreningen vald revisor


Lars Johansson

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



HSB Brf Lessö i Malmö

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 560 615	1 285 324
Avskrivningar	173 035	249 585
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 733 650</u>	<u>1 534 909</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 435	51 771
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>3 285 956</u>	<u>109 378</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 022 041</u>	<u>1 696 058</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-9 123 946</u>	<u>-26 059</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-9 123 946</u>	<u>-26 059</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-28 500</u>	<u>-35 625</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-28 500</u>	<u>-35 625</u>
Årets kassaflöde	-4 130 405	1 634 374
Likvida medel vid årets början	9 217 457	7 583 083
Likvida medel vid årets slut	5 087 053	9 217 457

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.