



ÅRSREDOVISNING

2013

**HSB BRF
PIGGVAREN
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 5 maj 2014 kl 18.30.

Lokal: Föreningslokalen

Vi bjuder på fika.

Välkomna!

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 till stämman 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. Beslut om antalet styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige
18. Information av föreningens styrelse
19. Övriga anmälda ärenden
20. Avslutning
21. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Piggvaren 12 vilken innehåller 53 lägenheter.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Linnégatan 3A – 3E

Föreningen har tillgång till 55 öppna parkeringsplatser. Föreningens 53 bostäder fördelar sig enligt följande:

13	2 r o k
33	3 r o k
5	4 r o k
2	5 r o k
53	

Föreningens byggnad färdigställdes år 2007 och inflyttning skedde fr o m 1 april 2007.

Total lägenhetsyta	4 914,5 kvm
Medellägenhetsyta	92,7 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2013 i Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 36 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Gerdt Adelhammar
Vice ordförande	Anna Axtenius
Sekreterare	Cecilia Håkansson
Ledamot	Allan Aulin
Ledamot	Anders Carlquist
Ledamot	Rolf Nilsson
Ledamot	Saga Petersson
Utsedd av HSB	Barbro Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gerdt Adelhammar, Cecilia Håkansson, Saga Petersson och Rolf Nilsson.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

Firmatecknare, två i förening.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer från föreningen har varit Håkan Rydberg och Åke Persson. Därutöver revisor Lennart Öhrström från Ernst & Young AB.

Valberedning

Föreningens valberedning har utgjorts av Britt Jönsson, Eva Forland och Marianne Stalbohm-Stieger med Britt Jönsson som sammankallande.

Vicevärd

Under hela året har Jan Falk och Rolf Nilsson upprätthållit vicevärdfunktionen.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 72.

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 lägenhetsöverlåtelse har under året varit 1.

Väsentliga händelser under året

Förhandlingar med HSB har förts angående lösning av problemen med avloppsinstallationen, balkongläckage, fläktarna m m. Åtgärderna sker inom ramen för garantireglerna.

I september gjorde Rolf Nilsson och Allan Aulin en syn av hela huset tillsammans med Robert Anderson från HSB. Synen gjordes för att uppdatera underhållsplanen. Underhållsplanen finns nu online på HSB Portalen

Nya mätare för värme och vatten installerades i början av november av Inergi AB, som också avläser mätarna en gång i kvartalet. Spolning och tvättning av taket har genomförts. För detta har också vattenutkastare installerat. Spolning av avloppssystemet för hela fastigheten gjordes under hösten. De boende har under hösten inventerat kvarvarande fel i sina lägenheter. Syn av felen i lägenheterna och allmänna utrymmen kommer att ske under våren 2014.

Information

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år.

Berättarkvällar och andra aktiviteter

Berättarkvällarna under ledning av Marianne Stalbohm-Stieger, Anna Axtenius och Cecilia Håkansson är mycket uppskattade och ger förutom god grannsamvaro ett varierat program och intressanta föreläsare. Deltagarantalet har varierat mellan 20 och 35 personer.

Måndagseftermiddagarna i vinterträdgården är också mycket uppskattade och ett tiotal personer brukar samlas där för en pratstund och lite fika. De deltagande turas om att bjuda på detta.

Vid vicevärdarnas onsdagsöppet på kontoret ventileras glädjeämnen och bekymmer.

Det finns en canasta-grupp, som träffas en gång i veckan i föreningslokalen. Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm en gång i månaden i föreningslokalen. En kväll i veckan lär sig ett 10-tal boende att dansa Zumba. En grillafton i juni och vår sedvanliga julfest i december samlade många glada boende.

Gästlägenheten och föreningslokalen

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Även föreningslokalen har varit uthyrd ett antal gånger.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2008 och uppgick under året till 726 kr/kvm. Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 9 platser outhyrda 2013-12-31. Fyra platser var reserverade som gästparkering och två som handikapparkering.

Planerade åtgärder under 2014

Styrsystemet för värme och varmvatten kommer delvis att bytas ut och omprogrammeras. Enligt underhållsplanen ska blästring och målning av stålplåt vid norra fasaden utföras, pris ca 12 000 kr.

Eftersom Rolf Nilsson och Jan Falk avgår 2014-04-30 kommer vicevärdsfunktion att upprätthållas av HSB. Fastighets och markskötsel kommer under 2014 att utföras av Severins Bygg & Fastighets service (SBF). Vi avser att installera ett nytt boknings- och betalningssystem för gästlägenhet och föreningslokal.

Ekonomisk ställning och resultat

En amortering med 1 700 000 kr gjordes på det nya lånet "Statshypotek 907343". Lånebeloppet är nu 12 842 264 kr. Räntan blev 2,88 % under 3 år.

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

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 321	6 717	4 253	4 179	4 105
Rörelsens kostnader	-2 195	-1 935	-2 128	-1 820	-1 633
Finansiella poster, netto	-1 768	-1 952	-2 099	-1 936	-2 087
Skatter	0	0	16	0	-3
Årets resultat	358	2 829	42	423	382
Likvida medel & fin. placeringar	1 125	2 586	2 192	1 786	1 087
Skulder till kreditinstitut	54 556	56 406	59 556	59 668	59 818
Fond för yttre underhåll	460	431	267	120	80
Balansomslutning	162 592	164 193	164 200	163 993	163 671
Fastighetens taxeringsvärde	102 000	89 600	89 600	89 600	87 600

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	387 823
Disposition enligt stämmobeslut 2013	2 829 312
Årets resultat	358 403
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-164 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	134 570
Summa till stämmans förfogande	3 546 108

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 546 108
-------------------------	-----------



HSB Brf Piggvaren på Limhamn

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 321 514	6 716 909
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 503 755	-1 356 293
Löpande underhåll	Not 3	-116 201	-199 036
Periodiskt underhåll	Not 4	-134 570	0
Fastighetsskatt/avgift		-32 065	0
Avskrivningar	Not 5	-408 598	-379 803
Summa fastighetskostnader		-2 195 189	-1 935 133
Rörelseresultat		2 126 325	4 781 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 589	45 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 796 511	-1 998 097
Summa finansiella poster		-1 767 922	-1 952 464
Årets resultat		358 403	2 829 312



HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	161 198 023	161 413 621
Inventarier	Not 7	4 800	4 800
		<u>161 202 823</u>	<u>161 418 421</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>161 203 323</u>	<u>161 418 921</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		724 793	685 590
Övriga fordringar	Not 9	852	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>262 991</u>	<u>187 425</u>
		988 636	873 860
Kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	1 900 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 388 636</u>	<u>2 773 860</u>
Summa tillgångar		<u>162 591 959</u>	<u>164 192 781</u>



HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 666 000	73 666 000
Upplåtelseavgifter		29 539 000	29 539 000
Fond för yttre underhåll		460 180	430 750
		<u>103 665 180</u>	<u>103 635 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 187 705	387 823
Årets resultat		358 403	2 829 312
		<u>3 546 108</u>	<u>3 217 135</u>
Summa eget kapital		<u>107 211 288</u>	<u>106 852 885</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>54 405 884</u>	<u>56 255 667</u>
		54 405 884	56 255 667
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	149 840	150 068
Leverantörsskulder		101 377	185 428
Skatteskulder		32 065	0
Övriga skulder	Not 15	2 934	1 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>688 570</u>	<u>746 803</u>
		974 786	1 084 229
Summa skulder		<u>55 380 670</u>	<u>57 339 896</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>162 591 959</u>	<u>164 192 781</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		60 269 000	60 269 000
varav frigjorda			
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,27 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2106 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 000	45 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	100 000	58 216
	<u>129 000</u>	<u>107 216</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	18 670	11 758
	<u>18 670</u>	<u>11 758</u>
Totalt	<u>147 670</u>	<u>118 974</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 569 088	3 283 799
Hysesintäkter	99 400	97 200
Intäkter vatten	79 166	95 212
Intäkter värme	337 338	117 838
Övriga intäkter	236 522	3 122 860
	4 321 514	6 716 909
Not 2		
Drift		
Personalkostnader	147 670	118 974
Fastighetsskötsel och lokalvård	397 313	342 373
El	117 917	138 240
Uppvärmning	419 997	334 697
Vatten	103 242	54 252
Sophämtning	49 594	61 824
Övriga avgifter	81 245	76 634
Förvaltningsarvoden	80 283	78 755
Övriga driftskostnader	106 494	150 544
	1 503 755	1 356 293
Not 3		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	8 313	8 194
Material i löpande underhåll	6 996	36 589
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	19 330	138 657
Löpande underhåll tvättutrustning	10 022	1 862
Löpande underhåll Va/sanitet	4 593	50
Löpande underhåll värme	1 558	3 173
Löpande underhåll el	21 424	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	10 060	0
Löpande underhåll hissar	3 444	3 207
Löpande underhåll huskropp utvändigt	30 461	1 860
Löpande underhåll markytor	0	5 119
Skadegörelse	0	325
	116 201	199 036
Not 4		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll va/sanitet	39 328	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	95 242	0
	134 570	0
Not 5		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	408 598	379 803
	408 598	379 803



HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 202 350	145 202 350
Årets investeringar	193 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>145 395 350</u>	<u>145 202 350</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 060 379	-1 680 576
Årets avskrivningar	-408 598	-379 803
Utgående avskrivningar	<u>-2 468 977</u>	<u>-2 060 379</u>
Bokfört värde Byggnader	142 926 373	143 141 971
Ingående anskaffningsvärde mark	18 271 650	18 271 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 271 650</u>	<u>18 271 650</u>
Bokfört värde Mark	18 271 650	18 271 650
Bokfört värde Byggnader och Mark	161 198 023	161 413 621
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	77 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	<u>77 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
Mark - bostäder	25 000 000	19 600 000
Mark - lokaler	<u>25 000 000</u>	<u>19 600 000</u>
Taxeringsvärde totalt	102 000 000	89 600 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	4 800	4 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 800</u>	<u>4 800</u>
Bokfört värde	4 800	4 800
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>



HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 9	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	852	845			
		<u>852</u>	<u>845</u>			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna intäkter	539	15 374			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 452	172 051			
		<u>262 991</u>	<u>187 425</u>			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	400 000	1 900 000			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	430 750	387 823	2 829 312
	Resultatdisponering under året				2 829 312	-2 829 312
	lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-134 570	134 570	
	Avsättning år 2013 yttre fond			164 000	-164 000	
	Årets resultat					358 403
	Belopp vid årets slut	73 666 000	29 539 000	460 180	3 187 705	358 403
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	907343	2,88%	2016-06-30	12 879 724	149 840
	Stadshypotek	799029	3,52%	2014-06-30	15 000 000	0
	Stadshypotek	850740	3,14%	2015-04-30	26 676 000	0
					<u>54 555 724</u>	<u>149 840</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 405 884
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 806 524



HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	149 840	150 068
Not 15 Övriga kortfristiga skulder Källskatt	2 475	1 650
Arbetsgivaravgifter	459	281
	2 934	1 931
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Upplupna räntekostnader	224 449	241 882
Övriga upplupna kostnader	157 499	168 201
Förutbetalda hyror och avgifter	306 622	336 720
	688 570	746 803

Malmö 18,3 - 2014


Gerdt Adelhammar


Allan Aulin


Anna Axtenius


Anders Carlquist


Barbro Molin


Cecilia Håkansson


Rolf Nilsson


Saga Petersson

Vår revisionsberättelse har 24,4 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning


Håkan Rydberg
Av föreningen vald revisor


Lennart Öhrström
Auktoriserad revisor
EY


Åke Persson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Piggvaren på Limhamn 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 Piggvaren på Limhamn 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 ersättningskyldig 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 24, 4 2014


Håkan Rydberg
Av föreningen vald revisor


Lennart Öhrström
Auktoriserad revisor
EY


Åke Persson
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till förtroendevalda ledamöter i brf Piggvaren, inför årsmötet den 5 Maj 2014

Styrelsen:

- Sven Bergvik, nyval 1 år
- Kristina Frick, nyval 2 år
- Saga Peterson, omval 2 år
- Gerdt Adelhammar, omval 1 år

Kvar i styrelsen ytterligare 1 år:

- Anna Axtenius
- Allan Aulin
- Anders Carlquist

Revisorer:

- Åke Persson, omval 1 år
- Håkan Rydberg, omval 1 år

Valberedning:

- Britt Jönsson, sammankallande omval 1 år
- Marianne Stalbohm-Stieger, omval 1 år
- Eva Forland, omval 1 år

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.