



ÅRSREDOVISNING

2003.09.01—2004.08.31

HSB:S BRF JÄMLIKHETEN I MALMÖ



WWW.JAMLIKHETEN.NU

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Jämlikheten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 23 februari 2005 kl. 19.00.

Lokal: Folkets Hus, Olof Palmes Plats 1

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Fastställande av dagordningen
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt fastställda balansräkningen
11. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleanter
14. Val av valberedning
15. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
16. Andra beslutet betr. Avskaffande av inre fonden, det första beslutet som var enhälligt togs på extrastämma 2004-05-25
17. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Jämlikheten i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2003-09-01 – 2004-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Jämlikheten 1 med adresserna Amiralsgatan 89 A-E, Vitemöllegatan 14 A-B, 16 A-D och Baskemöllegatan 14 A-B vilka innehåller 158 st lägenheter samt 3 st lokaler.

I fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 13 trapphus.

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 38 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 11 st.

Föreningens fastigheter byggdes år 1955.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1955

Total lägenhetsyta 9 244,0 kvm samt total lokalyta 214,5 kvm.

Medellägenhetsyta 58,5 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 februari 2004, på Folkets Hus i Malmö. Närvarande var 30 röstberättigade medlemmar.

Vidare avhölls en extra föreningsstämma den 25 maj 2004, på Folkets Hus i Malmö. Närvarande var 53 röstberättigade medlemmar samt en medlem genom fullmakt.

Anledningen till den extra stämman var dels att ta upp frågan om den inre fonden skulle finnas kvar, dels att ge föreningens medlemmar möjlighet att framföra sina synpunkter om grindar m.m. ska sättas upp. Skälet till att frågan om grindar m.m. kommit upp är, att det samlas fler och fler ungdomar på bostadsområdet, vilka ej är bosatta inom föreningen. Det har även

blivit en ökning av skadegörelse och olika störande inslag, som krossande av lampor och lysrör, nedskräpning m.m.

Stämman beslöt avskaffa inre fonden. Detta fordrar ytterligare ett stämmobeslut. Vidare beslutade stämman, att styrelsen skulle gå vidare med frågan om grindar m.m. och återkomma med en redogörelse för olika förslag och vad dessa kunde beräknas kosta.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Bertil Gerard
Vice ordförande	Martin Järvestam
Sekreterare	Ingrid Jönsson
Studieorganisatör	Henrik Tarpgaard
Ledamot	Peter Winberg
Utsedd av HSB	Jan Anderson
Suppleant	Charlotta Hansen
Suppleant	Omer Sernic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Jönsson och Bertil Gerard, samt suppleanten Omer Sernic.

Vidare avgår ledamoten Peter Winberg och suppleanten Charlotta Hansen på grund av avflyttning från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Bertil Gerard	Martin Järvestam
Ingrid Jönsson	Peter Winberg

Revisorer

<u>Ordinarie</u>	<u>Suppleant</u>
Östen Marling	Håkan Anzelius
Gerd Hansson	Peter Olsson
samt BoRevision AB.	

Valberedning

<u>Ordinarie</u>	<u>Suppleant</u>
Rosemarie Gerard	Raja Parviainen

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

<u>Ordinarie</u>	<u>Suppleant</u>
Bertil Gerard	Peter Winberg

Vicevärd

Under verksamhetsåret har Ingrid Jönsson varit vicevärd.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 172 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 lägenhetsöverlåtelse har under året varit 18 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Under verksamhetsåret har renovering av garaget genomförts. Denna påbörjades under februari månad och var genomförd i juni. Arbetet förflöt enligt planerna och genomfördes inom den budgeterade kostnaden. En viss fördyring skedde dock, då en del arbete måste göras som inte omfattades av entreprenaden. Kostnaden för renoveringen belöper sig på 5,1 miljoner kronor.

Vidare har styrelsen fortsatt diskussionen med Interoc, numera ROTAB, avseende merkostnader m.m. i samband med badrumsrenoveringarna och stambyte. Dessa är ännu inte slutförda, men bedöms dock inte medföra att den beräknade kostnaden på ca. 9 miljoner överskrider nämnvärt.

Aktiviteter

Ingen samordnad verksamhet har bedrivits. Dock förekommer utlåning av fritidslokalen med pingisbord samt biljardspel av våra medlemmar efter eget önskemål. Vävstugan kommer även den till användning.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 9 % per 2004-01-01.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadegenlig besiktning av föreningens byggnader genomfördes den 20 december 2004.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Föreningens underhållsplan kommer att revideras i samarbete med HSB byggkonsult. Detta eftersom underhållsplanen skall var helt uppdaterad, då den spelar en ganska stor roll i samband med budgetarbetet och på så sätt kan påverka det bedömda behovet av avgiftshöjningar.

Ekonomi

Föreningen har nu genomfört två stora renoveringsprojekt under en relativt kort tid. Dessa har finansierats med upptagande av nya lån, vilket inneburit ökade kostnader för räntor, trots det

gynnsamma ränteläget, och avskrivningar. Under de närmaste åren är det dock inte planerat några större arbeten på fastigheten, var för något ytterligare externt finansieringsbehov inte bedöms föreligga. Styrelsen vill dock reservera sig för de närmaste årens ränteutveckling.

Årsavgifter

Styrelsen bedömer att en avgiftshöjning på mellan 3 och 5 procent måste göras vid årsskiftet 2004/2005, för att kompensera kostnaderna för de ovannämnda renoveringarna.

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

	03/04	02/03	02/03	01/02	00/01	99/00
			<i>Enl. ändrade redovisnings principer</i>			
Nettoomsättning	5 914	5 483	5 483	5 061	4 976	4 990
Rörelsens kostnader	-3 887	-3 590	-4 628	-3 951	-4 153	-3 964
Finansiella poster, netto	-1 087	-891	-891	-713	-792	-831
Extra avsättning till yttre fond	0	0	0	-220	-50	0
Installation Bolina	0	0	-48	-31	0	0
Jämförelsestörande poster	0	-48	0	0	0	0
Skatter	-53	-95	-95	-137	0	0
Årets resultat	887	859	-179	9	-19	195
Likvida medel & fin. placeringar	1 671	6 316	6 316	5 422	4 413	4 075
Skulder till kreditinstitut	26 427	26 870	26 870	18 245	18 598	19 108
Fond för yttre underhåll	2 361	1 323	2 361	1 323	603	292
Balansomslutning	31 380	30 890	30 890	21 159	20 794	21 119
Fastighetens taxeringsvärde	42 584	41 080	41 080	41 080	37 451	30 286

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	427 144
Årets resultat	886 964
Summa	1 314 108

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-52 091
Överföring till Fond för yttre un- derhåll enligt underhållsplan	1 084 000
Dispositionsfond	282 199
Summa	1 314 108

Styrelsens slutord

Då föreningen nu har avslutat de kostsamma renoveringarna i fastigheten bedömer styrelsen de närmaste årens kostnadsökningar som relativt blygsamma. Detta medför i sin tur att behovet för större avgiftshöjningar inte kan anses föreligga.

Den närmaste större som planeras är fönsterbyte 2009. Denna kommer naturligtvis att föregås av en noggrannare inventering av behovet.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som stabil och anser att de närmaste åren ger en gynnsam ekonomisk utveckling.

HSB:S BRF JÄMLIKHETEN I MALMÖ
746000-5924

Resultaträkning	Not	2003-09-01 -2004-08-31	2002-09-01 -2003-08-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	5 913 820	5 482 866
Summa intäkter		5 913 820	5 482 866
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-2 967 650	-2 685 397
Löpande underhåll / reparationer	4	-163 714	-160 372
Periodiskt underhåll	5	-52 091	-45 967
Avskrivningar	6	-703 632	-698 472
Summa kostnader		-3 887 087	-3 590 208
Bruttoresultat		2 026 733	1 892 658
Övriga jämförelsestörande poster		0	-48 000
Summa jämförelsestörande poster		0	-48 000
Rörelseresultat		2 026 733	1 844 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 898	74 498
Räntekostnader		-1 368 349	-1 157 230
Räntebidrag		460 413	319 892
Tomträttsavgäld		-188 464	-127 874
Summa finansiella poster		-1 086 502	-890 714
Inkomstskatt	7	-53 267	-94 735
Årets resultat		886 964	859 209

FONDFÖRÄNDRINGAR ENLIGT STYRELSENS FÖRSLAG

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	52 091	45 967
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt uh-plan	-1 084 000	-1 084 000
Resultat till dispositionsfond, efter yttre fondreglering	-144 945	-178 824

Balansräkning	Not	2004-08-31	2003-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	14 142 572	14 841 649
Pågående byggnation	9	15 430 646	9 666 432
Maskiner och inventarier	10	9 111	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 582 329	24 508 081
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	11	500	500
Summa anläggningstillgångar		29 582 829	24 508 581
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 598 659	6 248 733
Kapitalkonto HSB Malmö		72 376	66 940
Hyses- och avgiftsfordringar		7 917	2 683
Kundfordringar		443	4 574
Övriga kortfristiga fordringar		55 772	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 197	58 597
Summa kortfristiga fordringar		1 797 364	6 381 530
Summa omsättningstillgångar		1 797 364	6 381 530
SUMMA TILLGÅNGAR		31 380 193	30 890 111

Balansräkning	Not	2004-08-31	2003-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		252 725	252 725
Fond för yttre underhåll		2 361 157	1 323 124
Summa bundet eget kapital		2 613 882	1 575 849
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		427 144	605 968
Årets resultat		886 964	859 209
Summa fritt eget kapital		1 314 108	1 465 177
Summa eget kapital		3 927 990	3 041 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	26 427 092	26 869 621
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda månadsavgifter		396 483	379 947
Leverantörsskulder		73 713	84 202
Fond för inre underhåll	15	147 202	143 327
Skatteskulder		110 459	103 928
Övriga kortfristiga skulder		9 524	10 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 730	257 087
Summa kortfristiga skulder		1 025 111	979 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 380 193	30 890 111
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet		27 200 000	27 200 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		1 869	1 742

Kassaflödesanalys

	030901	020901
	-040831	030831
Resultat efter finansiella poster	940 231	953 944
Avskrivningar /nedskrivningar	703 632	698 472
Årets skatt	-53 267	-94 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 590 596	1 557 681
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-60 472	96 881
Kortfristiga skulder	45 647	246 539
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 575 771	1 901 101
Investeringsverksamhet		
Investering	-5 777 880	-9 631 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 777 880	-9 631 932
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	0	0
Upptagna lån	0	9 000 000
Amortering lån	-442 529	-375 100
Långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-442 529	8 624 900
Årets kassaflöde	-4 644 638	894 069
Likvida medel vid årets början	6 315 673	5 421 604
Likvida medel vid årets slut	1 671 035	6 315 673
	-4 644 638	894 069

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överrensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Undantag sker från BFNAR 2001:1 Redovisning av inkomstskatter. Föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning uppnås genom detta undantag.

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen i stället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Eftersom det är frågan av ändring av principer har omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Nettoomsättning

	2003-09-01 -2004-08-31	2002-09-01 -2003-08-31
Årsavgifter bostäder	5 740 768	5 236 868
Årsavgifter lokaler	39 316	35 868
Hysesintäkter bostäder	4 764	4 764
Hysesintäkter lokaler, ej moms	91 596	91 504
Hysesintäkter garage	32 527	94 799
Hysesintäkter p-platser	8 252	17 280
Hysesintäkter övriga objekt	1 588	1 875
Uteplatser	6 336	6 336
Årets avsättning inre fond	-17 635	-17 635
Övriga intäker	6 308	11 207
Summa	5 913 820	5 482 866

2 Drift

*Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärdet som gäller för respektive kalenderår. Skattesatsen under år 2004 är 1,0 % för lokaldelen, 0,5 % för bostadsdelen och 1 % för småhusenheter.

	2003-09-01 -2004-08-31	2002-09-01 -2003-08-31
Elavgift	198 273	135 172
Uppvärmning	1 070 028	947 312
Vatten	262 812	255 198
Sotning	33 507	0
Snörenhållning	11 713	12 359
Renhållning	82 853	72 912
Fastighetsförsäkringar	44 491	43 480
Kabel- TV	54 066	37 570
Fastighetsskatt *	211 972	212 240
Fastighetsskötsel grundavtal	325 275	317 220
Fastighetsskötsel extradebit	0	1 106
Trädgårdsskötsel extradebitering	9 399	0
Städ extradebiteringar	24 238	16 425
Revisionsarvoden BoRevision AB	7 900	7 565
Adm. förvaltning, grundavtal	170 193	161 343
Adm. förvaltning, utöver avtal	5 626	4 278
Driftuppföljning	5 111	3 334
Medlemsavgift HSB Malmö	40 000	40 000
Löner, ersättningar, och sociala avgifter (spec not 3)	298 234	331 593
Rep/underhåll av maskiner	4 435	2 223
Förbrukningsmaterial	0	1 224
Reklam och pr	0	4 412
Kontorsmateriel och trycksaker	3 884	16 343
Telefon	1 914	2 736
Datakommunikation	480	1 538
Konsultarvoden	33 208	9 656
Serviceavg till branschorg.	0	2 913
Advokat-och rättegångskostnad	0	11 786
Kreditupplysning, t ex uc	2 602	2 116
Utbildning	0	10 750
Stämma	6 620	5 775
Styrelse	596	2 948
Bredband	48 000	0
Övriga kostnader	10 220	11 870
Summa	2 967 650	2 685 397

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2003-09-01 -2004-08-31	2002-09-01 -2003-08-31
Styrelsearvode	54 997	80 568
Revisorer	12 500	6 250
Vicevärd	72 000	72 000
Löner städning	87 466	93 456
Övriga arvode förtroendevalda	1 776	4 340
Sociala avgifter	69 495	74 979
Summa	298 234	331 593

4 Löpande underhåll / reparationer

	2003-09-01 -2004-08-31	2002-09-01 -2003-08-31
Löpande underhåll / reparationer	86 918	130 473
Material i löpande underhåll	33 391	29 899
Tele/TV/Porttele	6 622	0
Försäkringsskador	36 783	0
Summa	163 714	160 372

5 Periodiskt underhåll

	2003-09-01 -2004-08-31	2002-09-01 -2003-08-31
Periodiskt underhåll	52 091	45 967

6 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2003-09-01 -2004-08-31	2002-09-01 -2003-08-31
Avskrivning byggnader	81 327	80 722
Avskrivning balkonger	550 000	550 000
Avskrivning fönster	25 500	25 500
Avskrivning om/tillbyggnad sophus	42 250	42 250
Avskrivning maskiner och inventarier	4 555	0
Summa	703 632	698 472

7 Inkomstskatt

Beskattning av bostadsrättsförening sker schablonmässigt enligt Lag om statlig inkomstskatt. Underlaget för beskattning är 3% av fastighetens taxeringsvärde, ökat med ränteintäkter och räntebidrag, minskat med räntekostnader och ev tomträttsavgäld. Underlaget beskattas med 28% inkomstskatt.

8 Byggnader

På fastighetens byggnader har avskrivning ägt rum med belopp enligt 29-årig progressiv avskrivningsplan. Avskrivning t o m år 2025.

Ombyggnad 1 avser om/tillbyggnad av sophus. Avskrivning sker under åren 1987-2006 med rak avskrivning 5%, 42 250 kr om året.

Ombyggnad 2 avser fönsterupprustning. Avskrivning sker under åren 1989-2008 med rak avskrivning 5%, 25 500 kr om året.

Ombyggnad 3 avser balkongrenovering, vvs och el. Avskrivning sker under åren 1997-2026 med rak avskrivning 3,33%, 550 000 kr om året.

	2004-08-31	2003-08-31
Ingående värde byggnader	4 907 700	4 907 700
Ingående ackumulerad avskrivning byggnader	-2 970 301	-2 889 579
Årets avskrivning	-81 327	-80 722
Ingående värde ombyggnad 1	845 000	845 000
Ingående ackumulerad avskrivning ombyggnad 1	-718 250	-676 000
Årets avskrivning	-42 250	-42 250
Ingående värde ombyggnad 2	510 000	510 000
Ingående ackumulerad avskrivning ombyggnad 2	-382 500	-357 000
Årets avskrivning	-25 500	-25 500
Ingående värde ombyggnad 3	16 500 000	16 500 000
Ingående ackumulerad avskrivning ombyggnad 3	-3 850 000	-3 300 000
Årets avskrivning	-550 000	-550 000
Utgående bokfört värde	14 142 572	14 841 649

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder: Kronor 41 600 000, varav mark Kronor 17 200 000.

Lokaler. Kronor 984 000, varav mark Kronor 182 000.

Totalt: Kronor 42 584 000, varav mark Kronor 17 382 000.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Värdeår: 1966

9 Pågående byggnation

Avser garagerenovering och badrumsrenovering. Arbetena kommer att slutföras under år 2004.

	2004-08-31	2003-08-31
Pågående byggnation	15 430 646	9 666 432

10 Maskiner och inventarier

	2004-08-31	2003-08-31
Årets inköp , dator	13 666	0
Årets avskrivning	-4 555	0
Utgående bokfört värde	9 111	0

11 Andelar

	2004-08-31	2003-08-31
Andel HSB Malmö	500	500

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004-08-31	2003-08-31
Förutbetald försäkring	14 928	14 635
Förutbetald kabel-TV	5 155	3 190
Upplupna ränteintäkter	4 415	23 278
Upplupna räntebidrag	35 049	13 329
Förutbetald renhållning	2 650	2 648
Upplupen intäkt värme	0	1 517
Summa	62 197	58 597

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Dispositioners fond	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	252 725	2 361 157	605 968	-178 824
Effekter vid byte		-1 038 033		1 038 033
Ny justerad IB	252 725	1 323 124	605 968	859 209
Disp. efter stämmobeslut			-178 824	178 824
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprincip		1 038 033		-1 038 033
Årets resultat				886 964
Belopp vid årets utgång	252 725	2 361 157	427 144	886 964

14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Stadshypotek	937 460	5,17%	2005-12-01	9 616
Stadshypotek	932 850	4,14%	2005-11-01	9 400
Spintab	2 962 500	2,96%	2005-02-09	30 000
Förfaller inom 2-5 år				
Stadshypotek	7 834 767	5,88%	2006-07-30	166 696
Stadshypotek	7 834 515	4,03%	2007-07-30	166 696
Spintab	2 962 500	4,78%	2007-04-04	30 000
Spintab	2 962 500	4,63%	2009-06-12	30 000
	26 427 092			442 408

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 442 408 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 24 215 052 kr.

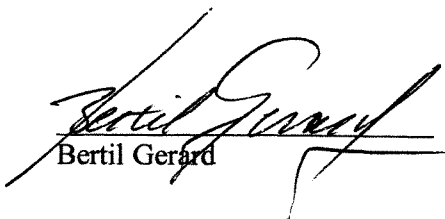
15 Fond för inre underhåll

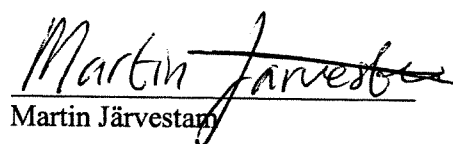
	2004-08-31	2003-08-31
Ingående saldo	143 327	142 743
Årets avsättning	17 635	17 635
Uttag under året	-13 760	-17 051
Summa	147 202	143 327

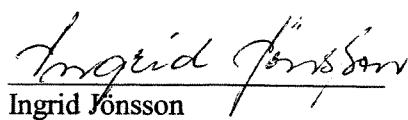
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

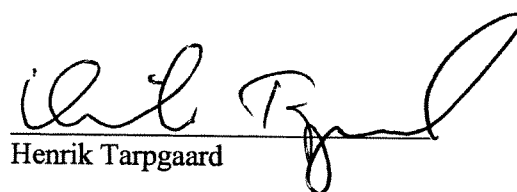
	2004-08-31	2003-08-31
Upplupet styrelsearvode	27 509	27 020
Upplupet revisionsarvode	6 250	0
Upplupna semesterlöner	18 301	18 273
Upplupna arbetsgivareavgifter	14 431	12 600
Upplupen fastighetskötsel	27 048	27 089
Upplupet revisionsarvode BoRevision	7 900	7 563
Upplupen elkostnad	6 581	6 061
Upplupna räntekostnader	133 694	154 135
Upplupen värmekostnad	33 180	0
Övriga upplupna kostnader	12 836	4 346
Summa	287 730	257 087

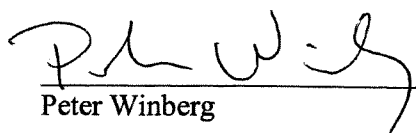
Malmö 200~~5~~ 02 - 08.

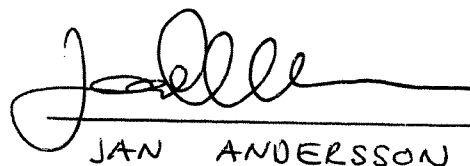

Bertil Gerard


Martin Järvestam


Ingrid Jönsson


Henrik Tarpgaard

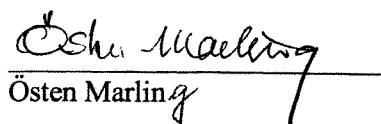

Peter Winberg

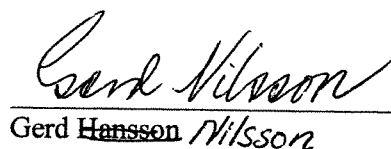

JAN ANDERSSON

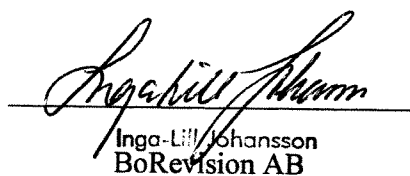
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits .

Malmö 200~~5~~ 02 - 10 .


Östen Marling


Gerd ~~Hansson~~ Nilsson


Inga-Lill Johansson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

HSB:S BRF JÄMLIKHETEN I MALMÖ

Org.nr 746000-5924

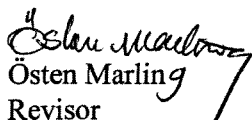
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:S BRF JÄMLIKHETEN I MALMÖ för räkenskapsåret 2003-09-01 - 2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 050210


Östen Marling
Revisor


Gerd Nilsson
Gerd Hansson
Revisor


BoRevision AB
Inga-Li Johansson

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, kassaflödessanalys 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. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. 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 tjugoårsperiod. 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 ge 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, Box 17057, 200 10 Malmö, tfn 040-35 77 00.