

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Lessö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 15/5 2004 kl 16.00.

Lokal: Dammfrigården

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. Revisoremas 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.
 - 11a. Arvoden till styrelse och suppleanter
 - 11b. Arvoden till revisorer
 - 11c. Arvode och ersättning till styrelseledamot vid större arbeten
 - 11d. Bilersättning
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. Avslutning



Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Lessö i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tomtebo 13 vilken innehåller 123 st lägenheter och 7 st lokaler.

I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49, samt Kramersväg 2.

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 76 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 27 st.

| | | |
|---|-------|-------|
| Föreningens 123 st bostäder fördelar sig enligt följande: | 19 st | 1 rok |
| | 51 st | 2 rok |
| | 30 st | 3 rok |
| | 22 st | 4 rok |
| | 1 st | 5 rok |

Föreningens byggnad färdigställdes år 1954.

Total lägenhetsyta 7 247 kvm samt total lokalyta 1 229 kvm.

Medellägenhetsyta 59 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-05 på Restaurang Översten. Närvarande var 50 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|---------------|-------------------|
| Ordförande | Pär Holmberg |
| Sekreterare | Anna Andréasson |
| Ledamot | Adam Arvidsson |
| Ledamot | Hans-Åke Svensson |
| Utsedd av HSB | Leif Cruse |
| Suppleant | Sven Arnrup |
| Suppleant | Susanne Ekqvist |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pär Holmberg, Hans-Åke Svensson och Susanne Ekqvist. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Pär Holmberg, Hans-Åke Svensson, Anna Andréasson och Adam Arvidsson.

Revisorer

Johan Wilke och Mattias Rosberg samt suppleanterna Birgitta Tomas och Mikael Gröndahl samt BoRevision AB.

Valberedning

Siv Pettersson, Sylvia Laserow och Gull-Britt Sjögren.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Pär Holmberg

Vicevärd

Hans-Åke Svensson

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 144 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 11 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

HSB Byggkonsult har tillsammans med styrelsen reviderat underhållsplanen för de närmaste 20 åren.

Vattenstammar och avloppsstammar beräknas att behöva bytas om ca 5 respektive 10 år. Bara kostnaden för ovanstående underhåll kan beräknas till ca 8-10 Mkr i dagens penningvärde.

Årets löpande underhåll

Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar i köken har skett, vilket verkligen behövdes.

Ny garageport, samt bättre ljus med rörelsevakter i garaget.

Totalrenovering av fläktar, vilket innebar nya tryck- och temperaturstyrda fläktaggregat på vindarna, samt nya don i lägenheterna, efterbesiktning sker i april 2004.

Byte av samtliga radiatorventiler.

Aktiviteter

Föreningen har haft sammankomster på gården, dels i samband med storstädning, samt städning i källare och vind, samt när julträdet tändes. Ett 40-tal medlemmar medverkade.

Avfallssorteringen måste förbättras!

Flera påtalanden om detta har gjorts i våra Lessöblad.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs 2004-01-01 med 3%. Garage- och parkeringsplatser med ca 10%.

Avsägelser lägenheter

Inga avsägelser av bostadsrätter har skett under 2003.

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning av lägenheterna har utförts av Pär Holmberg och Hans-Åke Svensson.

Flera medlemmar har fått föreläggande för olagliga installationer av köksfläktar och igensatta inluftsventiler.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Nya tvättmaskiner installeras i en av tvättstugorna, i vardera huskropparna.

Samtliga torktumlare byts ut.

Torkrummen renoveras.

Bredband

I bredbandfrågan har styrelsen beslutat att skicka ut en enkät till samtliga bostadsrättsinnehavare. Därefter inkallas en extrastämma i mars 2004, om intresse föreligger bland våra medlemmar.

Ekonomi

Styrelsen har upprättat en 10-årsplan för intäkter och kostnader. Skatter och avgifter är tunga poster.

Månadsavgifterna kommer att behöva höjas årligen i takt med inflationen (ca 2 %).

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

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> | <u>00/01</u> | <u>99/00</u> | <u>98/99</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning | 4 434 | 4 480 | 6 064 | 4 354 | 4 275 |
| Rörelsens kostnader | -4 189 | -4 068 | -4 858 | -3 878 | -4 802 |
| Finansiella poster, netto | -191 | -170 | -329 | -302 | -298 |
| Extra avsättning till yttre fond | 0 | 0 | -450 | 0 | 0 |
| Skatter | -339 | -348 | -382 | -203 | -109 |
| Årets resultat | -285 | -106 | 45 | -29 | -934 |
| Likvida medel & fin. placeringar | 2 620 | 3 674 | 5 571 | 3 994 | 3 019 |
| Skulder till kreditinstitut | 4 821 | 5 869 | 5 970 | 6 358 | 6 476 |
| Fond för yttre underhåll | 441 | 177 | 2 107 | 659 | 0 |
| Balansomslutning | 6 125 | 7 360 | 9 497 | 8 164 | 7 911 |
| Fastighetens taxeringsvärde | 46 677 | 46 677 | 42 540 | 34 650 | 22 908 |

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|--------------------------|----------|
| Fond för yttre underhåll | 441 046 |
| Dispositionsfond | 408 337 |
| Årets resultat | -285 047 |
| Summa | 564 336 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------|---------|
| Fond för yttre underhåll | 441 046 |
| Dispositionsfond | 123 290 |
| Summa | 564 336 |

Styrelsens slutord

Bredbandavtalet från 2001 gick inte att genomföra.

På föregående stämma fick styrelsen en anmodan att börja om processen, vilket också kommer att ske (se not).

Information om styrelsearbetet och verksamheten har löpande skett genom utdelning av Lessöbladet.

Styrelsen tackar för det goda samarbetet, speciellt vid de installationer, som genomförts i samtliga lägenheter.

Styrelsen ser med tillförsikt på 2004, då föreningen fyller 50 år.

| | | 030101 | 020101 |
|-------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATRÄKNING | NOT | -031231 | -021231 |
| Nettoomsättning | 1 | 4 434 312 | 4 479 914 |
| Summa intäkter | | 4 434 312 | 4 479 914 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2,3 | -2 363 824 | -2 303 444 |
| Underhåll | 4 | -455 700 | -429 468 |
| Avsättning fond för yttre underhåll | 5 | -1 178 000 | -1 144 000 |
| Avskrivningar | 6 | -192 074 | -191 451 |
| Summa kostnader | | -4 189 598 | -4 068 363 |
| Bruttoresultat | | 244 714 | 411 551 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 75 089 | 171 877 |
| Räntekostnader | | -253 980 | -329 238 |
| Tomträttsavgäld | | -12 368 | -12 368 |
| Summa finansiella poster | | -191 259 | -169 729 |
| Skatter | 7 | -338 502 | -348 004 |
| ÅRETS RESULTAT | | -285 047 | -106 182 |

| BALANSRÄKNING | NOT | 031231 | 021231 |
|--|------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader | 8 | 3 442 996 | 3 635 070 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Andel HSB Malmö | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 443 496 | 3 635 570 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 306 031 | 365 767 |
| Kapitalkonto HSB Malmö | | 311 752 | 306 397 |
| Kundfordringar | | 386 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 6 846 | 73 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 54 662 | 50 488 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 679 677 | 722 725 |
| <u>Kortfristiga placeringar</u> | | | |
| Bunden placering | 10 | 2 000 000 | 3 000 000 |
| <u>Kassa och bank</u> | | | |
| Handkassa | | 2 000 | 2 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 681 677 | 3 724 725 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 125 173 | 7 360 295 |

| BALANSRÄKNING | NOT | 031231 | 021231 |
|---|------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatskapital | | 308 620 | 308 620 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Fond för yttre underhåll | 5 | 441 046 | 177 096 |
| Dispositionsfond | | 408 337 | 514 519 |
| Årets resultat | | -285 047 | -106 182 |
| Summa fritt eget kapital | | 564 336 | 585 433 |
| Summa eget kapital | | 872 956 | 894 053 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 4 821 090 | 5 869 217 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 216 326 | 285 846 |
| Fond för inre underhåll | 13 | 0 | 3 014 |
| Skatteskulder | | 54 643 | 279 134 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 160 158 | 29 031 |
| Summa kortfristiga skulder | | 431 127 | 597 025 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 125 173 | 7 360 295 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | | | |
| Pantbrev i fastighet | | 7 741 000 | 7 741 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning sker till underhållsfond enligt stadgeenlig antagen underhållsplan.

NOTER

1 Nettoomsättning

| | 2003 | 2002 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 000 272 | 4 000 272 |
| Hyror | 428 875 | 474 275 |
| Övriga intäkter | 5 165 | 5 367 |
| Summa | 4 434 312 | 4 479 914 |

2 Drift

| | 2003 | 2002 |
|---|------------------|------------------|
| El | 142 337 | 94 528 |
| Uppvärmning | 879 404 | 820 181 |
| Vatten | 182 264 | 184 351 |
| Sotning | 18 750 | 24 061 |
| Hissbesiktning | 2 823 | 0 |
| Renhållning | 49 854 | 97 614 |
| Fastighetsförsäkringar | 27 116 | 29 153 |
| Bevakningskostnader | 52 717 | 30 645 |
| Kabel-TV | 42 204 | 40 514 |
| Fastighetsskatt* | 261 410 | 261 408 |
| Fastighetsskötsel grundavtal | 197 280 | 192 000 |
| Städ grundavtal | 104 114 | 101 328 |
| Trädgårdsskötsel grundavtal | 31 250 | 44 035 |
| Fastighetsskötsel extradebit | 23 977 | 21 006 |
| Trädgårdsskötsel extradebiter | 0 | 19 869 |
| Revisionsarvode BoRevision AB | 6 263 | 5 925 |
| Förvaltningsavtal HSB Malmö | 143 787 | 138 150 |
| Adm. förvaltning, utöver avtal | 12 723 | 3 286 |
| Driftsuppföljning | 0 | 12 500 |
| Kreditupplysning, t ex uc | 1 953 | 4 195 |
| Medlemsavgift HSB Malmö | 32 000 | 32 000 |
| Löner, ers. och soc.avgift (spec not 3) | 109 669 | 117 279 |
| Administration | 15 655 | 11 245 |
| Utbildning | 10 325 | 4 475 |
| Stämman | 10 235 | 5 075 |
| Styrelse | 2 171 | 2 219 |
| Övriga omkostnader | 3 543 | 6 402 |
| Summa | 2 363 824 | 2 303 444 |

*Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärdet som gäller för respektive kalenderår. Skattesatsen under år 2003 är 1,0 % för lokaldelen, 0,5 % för bostadsdelen.

3 Förtroendevalda och personalkostnader

| | 2003 | 2002 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 57 900 | 56 847 |
| Övriga ersättningar styrelse | 0 | 11 000 |
| Föreningsvalda revisorer | 7 720 | 7 580 |
| Vicevärd | 20 000 | 16 000 |
| Sociala avgifter | 24 049 | 25 852 |
| Summa | 109 669 | 117 279 |

4 Underhåll

| | 2003 | 2002 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll fastigheten | 329 426 | 388 305 |
| Material i fastighetsskötsel | 50 254 | 41 163 |
| Försäkringsskador | 76 020 | 0 |
| Summa | 455 700 | 429 468 |

5 Fond för yttre underhåll

| | 2003 | 2002 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående värde | 177 096 | 2 106 750 |
| Årets avsättning enligt underhållsplan | 1 178 000 | 1 144 000 |
| Disponerat för årets periodiska underhåll | -914 050 | -3 073 654 |
| Utgående värde | 441 046 | 177 096 |

6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

| | 2003 | 2002 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivning byggnader | 32 074 | 31 451 |
| Avskrivning soprum/vattenstammar | 45 000 | 45 000 |
| Avskr energibesparande åtgärder | 40 000 | 40 000 |
| Avskrivning ombyggnad | 75 000 | 75 000 |
| Summa | 192 074 | 191 451 |

7 Inkomstskatt

Beskattnings 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 50-årig progressiv avskrivningsplan. Avskrivning t o m år 2046.

Soprum/sombyggnad och byte av vattenstammar. Avskrivning sker under åren 1992-2011 med rak avskrivning 5%, 45 000 kr om året.

Energibesparande åtgärder. Avskrivning sker under åren 1989-2008 med rak avskrivning 5%, 40 000 kr om året.

Ombyggnad. Avskrivning sker under åren 1994-2013 med rak avskrivning 5%, 75 000 kr om året.

| | 031231 | 021231 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående värde byggnader | 4 668 600 | 4 668 600 |
| Ingående ackumulerad avskrivning byggnader | -2 450 197 | -2 418 746 |
| Årets avskrivning byggnader | -32 074 | -31 451 |
| Ingående värde soprum/vattenstammar | 900 000 | 900 000 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -510 000 | -465 000 |
| Årets avskrivning | -45 000 | -45 000 |
| Ingående värde energibesparande åtgärder | 800 000 | 800 000 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -573 333 | -533 333 |
| Årets avskrivning | -40 000 | -40 000 |
| Ingående värde ombyggnad | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -700 000 | -625 000 |
| Årets avskrivning | -75 000 | -75 000 |
| Utgående värde | 3 442 996 | 3 635 070 |

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder 41 072 000 kr, varav mark 13 328 000 kr

Lokaler 5 605 000 kr, varav mark 514 000 kr

Totalt 46 677 000 kr, varav mark 13 842 000 kr

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Värdeår: 1954

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 031231 | 021231 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 27 576 | 27 116 |
| Förutbetald kabel-tv | 16 922 | 10 504 |
| Upplupna ränteintäkter | 3 980 | 3 570 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 6 184 | 6 184 |
| Övrig förutbetald kostnad | 0 | 3 114 |
| Summa | 54 662 | 50 488 |

10 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö:

| | BELOPP | RÄNTA | LÖPTID |
|--------------|------------------|-------|-------------------------|
| | 500 000 | 2,64% | 2003-10-20 - 2004-01-21 |
| | 1 500 000 | 2,61% | 2003-12-17 - 2004-03-17 |
| Summa | 2 000 000 | | |

11 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Disposi-tionsfond | Utgående resultat |
|--|--------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 308 620 | 177 096 | 514 519 | -106 182 |
| Förändring under året | | 263 950 | | |
| Disposition av föregående års resultat | | | -106 182 | 106 182 |
| Årets resultat | | | | -285 047 |
| Belopp vid årets utgång | 308 620 | 441 046 | 408 337 | -285 047 |

12 Skulder till kreditinstitut

| LÅNGIVARE | RÄNTA | BELOPP | JUSTERAS | NÄSTA ÅRS AMORTERINGAR |
|--------------------------------|-------|------------------|------------|------------------------|
| Förfaller mellan 1-5 år | | | | |
| Stadshypotek | 4,17% | 992 500 | 2005-03-01 | 10 000 |
| SBAB | 5,21% | 2 836 090 | 2006-03-15 | 70 000 |
| Stadshypotek | 4,68% | 992 500 | 2008-03-01 | 10 000 |
| Summa | | 4 821 090 | | 90 000 |

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 90 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 371 090 kr.

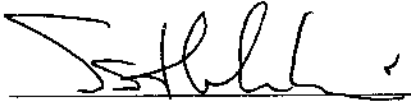
13 Fond för inre underhåll

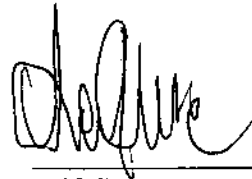
| | 031231 | 021231 |
|-----------------------|----------|--------------|
| Ingående värde | 3 014 | 69 499 |
| Uttag under året | -3 014 | -66 485 |
| Utgående värde | 0 | 3 014 |

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

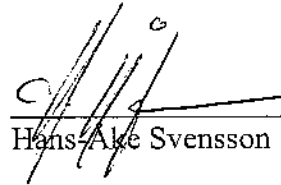
| | 031231 | 021231 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupen kostn. extern revisor | 6 263 | 5 925 |
| Upplupen elkostnad | 13 864 | 9 500 |
| Upplupen värmekostnad | 123 273 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 7 076 | 13 606 |
| Övriga upplupna kostnader | 9 682 | 0 |
| Summa | 160 158 | 29 031 |

Malmö 2004-04-15


Pär Holmberg


Leif Cruse

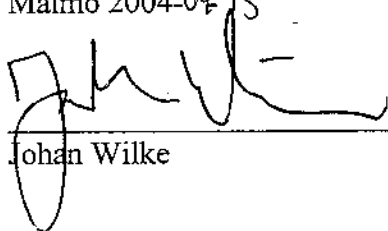

Anna Andréasson

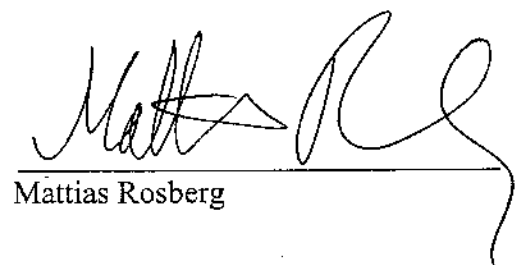

Hans-Ake Svensson

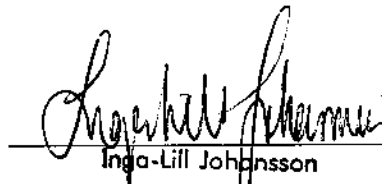

Adam Arvidsson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits
Malmö 2004-04-15


Johan Wilke


Mattias Rosberg


Inga-Lill Johansson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:S BRF LESSÖ I MALMÖ

Organisationsnummer 746000-6070

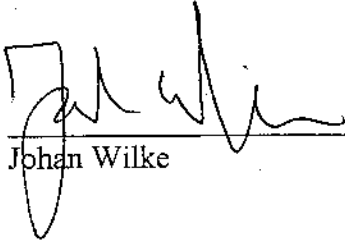
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:S BRF LESSÖ I MALMÖ för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

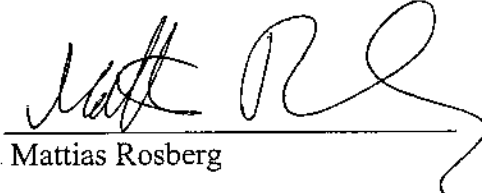
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har 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.

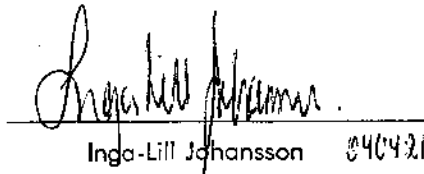
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Malmö 2004 -04-15 .


Johan Wilke


Mattias Rosberg


Inga-Lill Johansson 040421

BoRevision AB

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 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 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 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, Box 17057, 200 10 Malmö, tfn 040-35 77 00.