



**HSB:s Brf Lessö  
i Malmö**

**ÅRSREDOVISNING**

**2004-01-01 – 2004-12-31**



# Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Lessö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 23/5 kl 1900

**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. Revisoreernas 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. Första beslutet att antaga nya stadgar (enkel majoritet)
17. Behandling av motion
18. Avslutning



# Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Lessö i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2004-01-01—2004-12-31

## 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 79 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 byggnader färdigställdes år 1954

Total lägenhetsyta 7247 kvm samt total lokalyta 1229 kvm.

Medellägenhetsyta 59 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-15 på Dammgråden. Närvarande var 39 röstberättigade medlemmar.

### Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2004-03-01 på Dammgråden. Närvarande var 67 röstberättigade medlemmar.

## **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Pär Holmberg
Sekreterare	Barbro Holmström
Ledamot	Hans-Åke Svensson
Ledamot	Adam Arvidsson
Utsedd av HSB	Leif Cruse
Suppleant	Anna Moberg
Suppleant	Sven Arnrup

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Barbro Holmström, Adam Arvidsson och Sven Arnrup.  
Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

## **Firmatecknare, två i förening**

Pär Holmberg, Hans-Åke Svensson, Adam Arvidsson och Barbro Holmström

## **Revisorer**

Johan Wilke och Mattias Rosberg, samt suppleanten Birgitta Tomas samt BoRevision AB.

## **Valberedning**

Siv Pettersson, Sylvia Laserow och Gull-Britt Sjögren

## **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Pär Holmberg

## **Vicevärd**

Hans-Åke Svensson

## **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 143 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 15 st.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

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

Stora investeringar i byte av vattenstammar och avlopp beräknas ske när de når 60-årsstrecket.

### Årets löpande underhåll

Byte av ventiler för varmvattencirkulation har installerats.

Nödbelysning har installerats i garaget och på Köpenhamnsvägen 9A

Bredband har installerats i våra fastigheter.

Fyra nya tvättmaskiner, samt fyra torktumlare har installerats.

Installationer för kameraövervakning i garaget har skett

### Aktiviteter

Föreningen har under 2004 firat sitt 50-årsjubileum, dels vid ordinarie föreningsstämma samt med grillfest på gården.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året höjts med 3 %.

Garage- och parkeringsplatser har höjts med 10 %.

### Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av bostadsrätter har skett under 2004.

## Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning av lägenheterna har skett vid överlåtelse, samt vid de tillfällen, som har påtalats av styrelsen.

## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Under 2005 kommer trapphusen utvändigt på Mariedalsvägen att renoveras.

Planteringarna på Kramersväg och Mariedalsvägen, kommer att omplanteras.

Dagvattenavloppen kommer också att ses över.

Nedgångarna till garaget kommer att renoveras.

### Ekonomi

Styrelsen har upprättat en 10-årsplan för intäkter och kostnader.

Skatter, värme och vatten är de tyngsta posterna.

Lån kommer att inlösas (ca 1 000 000 kr)

### Årsavgifter

Årsavgifterna kommer preliminärt att höjas årsvis med ca 2 %.

Garage- och parkeringsplatser kommer att höjas med ca 10 % för anpassning till marknadspriset.

Hyseslokaler höjs årligen med index.

### 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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
		<i>Ent. ändrade redovisnings- principer</i>				
Nettoomsättning	4607	4434	4 434	4 480	6 064	4 354
Rörelsens kostnader	-3 663	-3 925	-4 189	-4 068	-4 858	-3 878
Finansiella poster, netto	-201	-191	-191	-170	-329	-302
Extra avsättning till yttre fond	0	0	0	0	-450	0
Skatter	-359	-339	-339	-348	-382	-203
Årets resultat	384	-21	-285	-106	45	-29
Likvida medel & fin. placeringar	2635	2620	2 620	3 674	5 571	3 994
Skulder till kreditinstitut	4731	4821	4 821	5 869	5 970	6 358
Fond för yttre underhåll	441	177	441	177	2 107	659
Balansomslutning	6308	6125	6 125	7 360	9 497	8 164
Fastighetens taxeringsvärde	49415	46677	46 677	46 677	42 540	34 650



### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	123 290
Årets resultat	384 564
<b>Summa</b>	<b>507 854</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-455 637
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 137 000
Balanserat resultat (underskott)	-173 509
<b>Summa</b>	<b>507 854</b>

### Styrelsens slutord

En ny bostadsrättslag från 2004 kommer att påverka våra stadgar. Dessa skall under 2005 beslutas på två stämmor.

De väsentliga ändringarna har redovisats i tidningen VÅR BOSTAD i höstas.

Information om styrelsearbetet och verksamheten har löpande skett genom LESSÖBLADET.

Styrelsen tackar för det goda samarbetet och den stora uppslutningen vid våra jubileums-sammankomster.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-01-01 -2004-12-31</b>	<b>2003-01-01 -2003-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	4 606 973	4 434 313
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 606 973</b>	<b>4 434 313</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2,3	-2 502 176	-2 363 824
Löpande underhåll / reparationer	4	-470 509	-455 700
Periodiskt underhåll	5	-455 637	-914 050
Avskrivningar	6	-234 497	-192 074
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 662 819</b>	<b>-3 925 648</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>944 154</b>	<b>508 665</b>
<b>Summa jämförelsestörande poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>944 154</b>	<b>508 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		45 441	75 089
Räntekostnader		-233 826	-253 980
Tomträttsavgäld		-12 368	-12 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 753</b>	<b>-191 259</b>
Inkomstskatt	7	-358 837	-338 502
<b>Årets resultat</b>		<b>384 564</b>	<b>-21 096</b>

**FONDFÖRÄNDRINGAR ENLIGT STYRELSENS FÖRSLAG**

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	455 637	914 050
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt uh-plan	-1 137 000	-1 178 000
Överföring till Fond för yttre underhåll, extra avsättning	0	0
Resultat till dispositionsfond, efter yttre fondreglering	-296 799	-285 047

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	3 626 384	3 442 996
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	9	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 626 884</b>	<b>3 443 496</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto HSB Malmö		495 387	306 031
Kapitalkonto HSB Malmö		112 786	311 752
Kundfordringar		3 388	386
Övriga kortfristiga fordringar		13 474	6 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 591	54 662
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>657 626</b>	<b>679 677</b>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden placering	11	1 000 000	2 000 000
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		2 000	2 000
Bank		1 021 634	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 023 634</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 681 260</b>	<b>2 681 677</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 308 144</b>	<b>6 125 173</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll		441 046	177 096
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>749 666</b>	<b>485 716</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		123 290	408 337
Årets resultat		384 564	-21 096
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>507 854</b>	<b>387 241</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 257 521</b>	<b>872 957</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 731 090	4 821 090
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		166 380	216 326
Skatteskulder		5 485	54 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	147 668	160 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>319 533</b>	<b>431 126</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 308 144</b>	<b>6 125 173</b>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>			
Pantbrev i fastighet		7 741 000	7 741 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	743 401	317 406
Avskrivningar /nedskrivningar	234 497	192 074
Årets skatt	-358 837	-338 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>619 061</b>	<b>170 978</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar	12 441	-11 334
Kortfristiga skulder	-111 593	-165 898
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>519 909</b>	<b>-6 254</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering	-417 885	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-417 885</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering lån	-90 000	-1 048 127
Långfristiga fordringar	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-90 000</b>	<b>-1 048 127</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 024</b>	<b>-1 054 381</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 619 783</b>	<b>3 674 164</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 631 807</b>	<b>2 619 783</b>
	<b>12 024</b>	<b>-1 054 381</b>

## 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 om 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

	2004	2003
Årsavgifter bostäder	4 120 164	4 000 272
Hyror	476 667	428 875
Övriga intäkter	10 142	5 166
<b>Summa</b>	<b>4 606 973</b>	<b>4 434 313</b>

## 2 Drift

	2004	2003
Sotning	0	18 750
Hissbesiktning	0	2 823
Elavgift	167 515	142 337
Uppvärmning	931 563	879 404
Vatten	207 655	182 264
Sophämtning enl taxa	60 382	49 854
Fastighetsförsäkringar	27 576	27 116
Kabel- TV	67 688	42 204
Fastighetsskatt *	256 057	261 410
Fastighetsskötsel grundavtal	199 787	197 280
Trädgårdsskötsel grundavtal	31 250	31 250
Städ grundavtal	105 421	104 114
Fastighetsskötsel extradebit	33 986	23 977
Trädgårdsskötsel extradebiter	1 938	0
Löner, ersättningar, och sociala avgifter ( spec not 3 )	117 582	109 669
Revisionsarvoden BoRevision AB	6 799	6 263
Adm. förvaltning, HSB Malmö	148 731	143 787
Medlemsavgift HSB Malmö	32 000	32 000
Utbildning	1 900	10 325
Administration	8 876	15 555
Övriga kostnader	1 400	3 007
Datorutrustning och program	18 967	0
Adm förvaltning utöver avtal	10 977	14 676
Bevakningskostnader	25 992	52 717
Stämman	11 700	10 235
Styrelse	1 744	2 171
Personalrepresentation	0	636
Jubileumsfest	24 690	0
<b>Summa</b>	<b>2 502 176</b>	<b>2 363 824</b>

\*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.

## 3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2004	2003
Styrelsearvode	58 950	57 900
Revisorer	7 860	7 720
Sociala avgifter	25 772	24 049
Vicevärd	22 000	20 000
Övriga arvode ej förtroendev	3 000	0
<b>Summa</b>	<b>117 582</b>	<b>109 669</b>



#### 4 Löpande underhåll / reparationer

	2004	2003
Löpande underhåll / reparationer	268 174	304 744
Material i löpande underhåll	32 395	50 254
Försäkringsskador	0	76 020
Löpande underhåll installationer	108 767	20 023
Löpande underhåll markytor	19 724	0
Löpande underhåll garage o p-platser	41 449	4 659
<b>Summa</b>	<b>470 509</b>	<b>455 700</b>

#### 5 Periodiskt underhåll

	2004	2003
Periodiskt underhåll	455 637	907 538
Material i periodiskt underhåll	0	6 512
<b>Summa</b>	<b>455 637</b>	<b>914 050</b>

#### 6 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2004	2003
Avskrivning byggnader	32 709	32 074
Avskrivning övr om- och tillbyggnad	116 788	75 000
Avskrivning sophus/garage	45 000	45 000
Avskrivning energibesparande åtgärd	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>234 497</b>	<b>192 074</b>

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

Soprumso mbyggnad 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.

Bredband. Avskrivning sker under åren 2004-2013 med rak avskrivning 10%, 41 788 kr om året.

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående värde byggnader	4 668 600	4 668 600
Ingående ackumulerad avskrivning byggnader	-2 482 271	-2 450 197
Årets avskrivning	-32 709	-32 074
Ingående värde soprum/vattenstammar	900 000	900 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-555 000	-510 000
Årets avskrivning soprus/garage	-45 000	-45 000
Ingående värde energibesparande åtgärder	800 000	800 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-613 333	-573 333
Årets avskrivning energibesparande åtgärd	-40 000	-40 000
Ingående värde ombyggnad	1 500 000	1 500 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-775 000	-700 000
Årets avskrivning övrig om- och tillbyggnad	-75 000	-75 000
Ingående värde bredband ny 2004	417 885	0
Årets avskrivning bredband	-41 788	0
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 626 384</b>	<b>3 442 996</b>

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder: Kronor 45 000 000, varav mark Kronor 18 000 000.

Lokaler: Kronor 4 415 000, varav mark Kronor 848 000.

Totalt: Kronor 49 415 000, varav mark Kronor 18 848 000.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Värdeår: 1954.

## 9 Andelar

	2004-12-31	2003-12-31
Andel HSB Malmö	500	500

## 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 980
Förutbetalda försäkring	0	27 576
Förutbetalda kabel-TV	18 230	16 922
Förutbetalda tomträttsavgäld	6 184	6 184
Övr förutb kostn, uppl int	8 177	0
<b>Summa</b>	<b>32 591</b>	<b>54 662</b>

## 11 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos Handelsbanken

Belopp	Ränta	Löptid
1 000 000	1,79%	2004-12-20--2005-03-20

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	441 046	408 337	-285 047
Effekter vid byte		-263 951		263 951
<b>Ny justerad IB</b>	<b>308 620</b>	<b>177 095</b>	<b>408 337</b>	<b>-21 096</b>
Disp. efter stämmobeslut			-285 047	285 047
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprincip		263 951		-263 951
Årets resultat				384 564
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>308 620</b>	<b>441 046</b>	<b>123 290</b>	<b>384 564</b>

### 13 Skulder till kreditinstitut

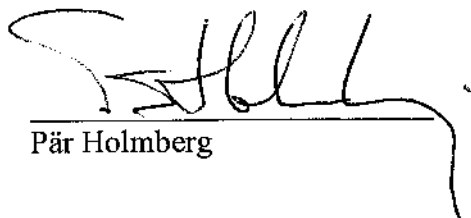
LÅNGIVARE	RÄNTA	BELOPP	JUSTERAS	NÄSTA ÅRS AMORTERINGAR
<b>Förfaller mellan 1-5 år</b>				
Stadshypotek	4,17%	982 500	2005-03-01	982 500
SBAB	5,21%	2 766 090	2006-03-15	70 000
Stadshypotek	4,68%	982 500	2008-03-01	10 000
<b>Summa</b>		<b>4 731 090</b>		<b>1 062 500</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 80 000 kr årligen förutom 2005 då ett lån kommer att lösas. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 348 590 kr.

### 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Upplupen kostnad BoRevision AB	6 787	6 263
Upplupna räntekostnader	7 004	7 076
Upplupen värmekostnad	118 890	123 273
Upplupen elkostnad	14 987	13 863
Upplupen fastighetsskötsel	0	9 682
<b>Summa</b>	<b>147 668</b>	<b>160 157</b>

Malmö 2005-04-25.



---

Pär Holmberg

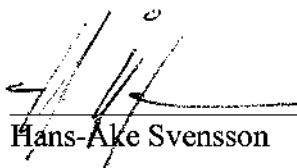
---

Leif Cruse



---

Barbro Holmström



---

Hans-Ake Svensson



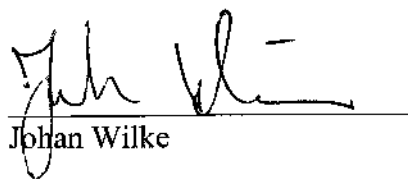
---

Adam Arvidsson

### Revisorspåteckning

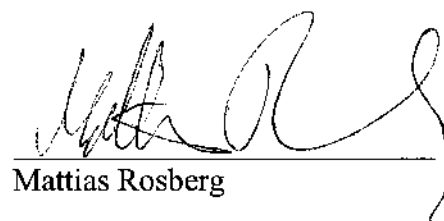
Vår revisionsberättelse har avgivits .

Malmö 2005-05-04



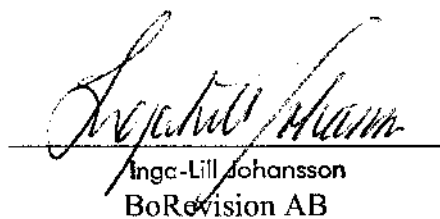
---

Johan Wilke



---

Mattias Rosberg



---

Inge-Lill Johansson  
BoRevision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**HSB:S BRF LESSÖ I MALMÖ**

**Org.nr 746000-6070**

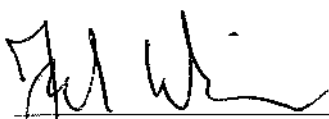
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:S BRF LESSÖ I MALMÖ för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

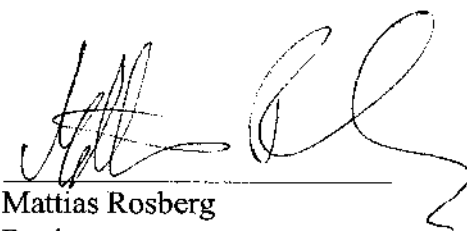
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

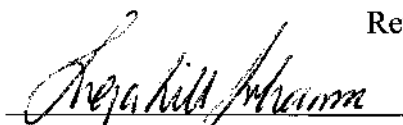
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malmö 2005-05-04.

  
Johan Wilke  
Revisor

  
Mattias Rosberg  
Revisor

  
Inge-Lill Johansson  
BoRevision AB





**Brf. Lessö**

**Från:** Sylvia Laserow [mobbing@swipnet.se]  
**Skickat:** den 28 februari 2005 23:44  
**Till:** Brf. Lessö  
**Ämne:** Motion!

Till bostadsrättsföreningen Lessö!  
Motion till årsmötet i maj 2005.

## MOTION

### **Angående eventuell uppgradering av TV-nätet.**

Jag refererar till tidningen **Vår bostad NR 1 januari 2005 sidan 45.**

Med anledning av att det analoga nätet inte kommer att släckas ned förrän år 2008 (om ca 4 år) och att det finns flera bostadsrättsföreningar som sedan länge kan ta in exempelvis TV4+ och bostadsrättsinnehavarna har inte fått någon hyreshöjning p g a detta vill jag ställa nedanstående fråga:

Eftersom vår bostadsrättsförening Lessö redan är ansluten till leverantören Com Hem skulle jag vilja veta om det går att uppgradera så att även vi kan ta in TV4+ m fl. kanaler.

Kanske det går att ordna utan kostnad för bostadsrättsinnehavarna?  
Om det inte kan ordnas, vad är kostnaden då för varje lägenhetsinnehavare.

Vänlig hälsning  
Sylvia Laserow  
Mariedalsvägen 49 B  
21745 Malmö



Med referens till inkommen motion om komplettering med TV 4+ i föreningens kabel TV nät så följer här nedan styrelsen redogörelse i frågan.

Riksdagen har beslutat att stänga det analoga tv-nätet i februari 2008. I och med detta beslut utvecklas och marknadsförs nu flertalet olika tekniska lösningar för att ge oss kunder olika valmöjligheter för att i framtiden kunna fortsätta att se på TV.

Detta beslut innebär att föreningen innan 2008 på något sätt måste förändra befintligt distributionsnät då vår installation idag inte kommer att klara av dessa sändningar.

Utöver föreningens åtagande så måste dessutom alla bostadsrättsinnehavare, som inte redan har, på egen hand införskaffa så kallade digital-TV mottagare i lägenheterna.

Om föreningen idag skulle komplettera befintligt kabel-TV utbud med TV4+ så kommer detta att kosta ca 12000:-/år, samt att vi under flera år binder oss till Com Hem som leverantör.

Att binda sig till en leverantör och inte invänta marknadens utbud fram till slutet 2007, samt att höja hyrorna för enbart denna kanal anser styrelsen vara ett felaktigt beslut att fatta.

I stället för att nu välja någon tillfällig lösning just för TV 4+, så rekommenderar styrelsen föreningen att genomföra en systemuppgradering av kabel-TV nätet med bästa möjliga teknik och till bästa möjliga pris under 2007.

I det fall föreningen nu inte väljer att komplettera med TV 4+ innan omställningen 2008 så finns för den enskilda lägenhetsinnehavaren fortfarande möjligheten att redan idag införskaffa digitalmottagare till sina lägenheter och få tillgång till denna och flera andra kanaler.

Styrelsen



# 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**

Bebållningen 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 erlägga 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.