



**HSB Brf Lessö  
i Malmö**

# **ÅRSREDOVISNING**

**2005-01-01 – 2005-12-31**



## Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Lessö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 8/5 2006 kl 1900

**Lokal: Dammfrigården**

**STYRELSEN**

## Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämmordförandens val av protokollförare.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt fastställda balansräkningen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisor, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisor och suppleant
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  
2005-01-01—2005-12-31

## 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 r o k
51 st	2 r o k
30 st	3 r o k
22 st	4 r o k
1 st	5 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1954

Total lägenhetsyta 7247 kvm samt total lokalyta 1229 kvm.

Medellägenhetsyta 59 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-23 på Dammfrigården. Närvarande var 39 röstberättigade medlemmar.

### Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2005-09-19 på Dammfrigården. Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar, som konfirmerade enhälligt beslut om nya stadgar.

## Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Pär Holmberg
Sekreterare	Barbro Holmström
Ledamot	Hans-Åke Svensson
Ledamot	Adam Arvidsson
Utsedd av HSB	Stellan Håkansson
Suppleant	Anna Moberg
Suppleant	Marie Rending

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

## Vicevärd

Hans-Åke Svensson

## Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 139 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 16 st.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

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

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

Under 2006 bytes tvättmaskinerna på Kramersväg och Köpenhamnsvägen, i de tvättstugor som inte har renoverats.

Grund, och fasad kommer att renoveras på Köpenhamnsvägen 2006, då kommer även nyplantering av växter mm att ske.  
Nya staket och cykelställ uppsättes.

Renovering av samtliga golvvbrunnar, och badkarsavlopp, i de badrum som är i originalskick kommer att ske under 2006-2007.

### Årets löpande underhåll

Fasadrenoveringar av trapphusen på Mariedalsvägen, samt målning av takfot och socklar på Kramersväg och Mariedalsvägen, samt fasadrenovering på bilverkstaden.  
Planteringarna på Kramersväg och Mariedalsvägen, har nyplanterats och omdisponerats.  
Nedgångarna till garaget har renoverats och målats.

### Aktiviteter

Styrelsen har anordnat informationsmöte ang. de nya stadgarna. Ett 40-tal medlemmar deltog.

### Arsavgifter

Garage- och parkeringsplatser har höjts med 10%  
Samtliga bostadsrätter, och lokaler har fått en höjning med 25 kronor, för att finansiera installationen av bredband, enligt tidigare beslut.

### Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av bostadsrätter har skett under året.

### Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning har skett vid överlåtelse av bostadsrätter, samt för samtliga gemensamma utrymmen.

Brandskyddskontroll har också skett, liksom säkerhetsronder i våra fastigheter och garage.

### Ekonomi

Styrelsen har upprättat en 10-årsplan för intäkter och kostnader, där det bl.a. ingår planering av nya vattenstammar, (beräknas utföras ca 2009) samt byte av samtliga yttertak, några år senare.

Värme, skatter, och vatten är de tyngsta posterna i föreningens ekonomi.

## Arsavgifter

Årsavgifterna för bostadsrätter kommer preliminärt att höjas årsvis med ca 2%.  
Garage- och parkeringsplatser kommer att höjas med ca 10%.  
Hyreslokaler 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

	2005	2004	2003	2003	2002	2001
				<i>Enl. ändrade redovisnings- principer</i>		
Nettoomsättning	4 769	4 607	4 434	4 434	4 480	6 064
Rörelsens kostnader	-4 540	-3 663	-3 925	-4 189	-4 068	-4 858
Finansiella poster, netto	-201	-201	-191	-191	-170	-329
Extra avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0	-450
Skatter	-358	-359	-339	-339	-348	-382
Årets resultat	-330	384	-21	-285	-106	45
Likvida medel & fin. placeringar	4 705	2 635	2 620	2 620	3 674	5 571
Skulder till kreditinstitut	6 639	4 731	4 821	4 821	5 869	5 970
Fond för yttre underhåll	1 122	441	177	441	177	2 107
Balansomslutning	8 198	6 308	6 125	6 125	7 360	9 497
Fastighetens taxeringsvärde	49 415	49 415	46 677	46 677	46 677	42 540

## Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-173 509
Årets resultat	-329 953
<b>Summa</b>	<b>-503 462</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 420 247
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	759 000
Balanserat resultat	157 785
<b>Summa</b>	<b>-503 462</b>



## **Styrelsens slutord**

Nya stadgar har antagits, och stadgarna samt annan information kommer att delas ut till medlemmarna under våren.

Stadgarna skall hållas tillgängliga till bostadsrättshavaren, vid bl.a. överlåtelser

Information om styrelsearbetet och verksamheten, sker löpande genom vårt interna Lessöblad, samt genom anslag i informationstavlorna.

Tyvärr har styrelsen under det senaste året varit nödsakade att påtala för flera medlemmar, som inte följer våra ordningsregler, samt att källsorteringen av avfall, i många fall är undermålig..

Styrelsen tackar för det gångna året, och för den uppskattning som våra medlemmar visar oss.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 -2004-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	4 769 392	4 606 973
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 769 392</b>	<b>4 606 973</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2,3	-2 512 509	-2 502 176
Löpande underhåll / reparationer	4	-372 269	-470 509
Periodiskt underhåll		-1 420 247	-455 637
Avskrivningar	5	-235 144	-234 497
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 540 169</b>	<b>-3 662 819</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>229 223</b>	<b>944 154</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		31 328	45 441
Räntekostnader		-219 600	-233 826
Tomträttsavgäld		-12 368	-12 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 640</b>	<b>-200 753</b>
Inkomstskatt	6	-358 536	-358 837
<b>Årets resultat</b>		<b>-329 953</b>	<b>384 564</b>

---

**Fondförändringar enligt styrelsens förslag**

Uttag ur Fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	1 420 247	455 637
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-759 000	-1 137 000
Balanserat resultat, efter yttre fondreglering	331 294	-296 799

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	3 391 240	3 626 384
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	8	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 391 740</b>	<b>3 626 884</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		630 869	495 387
Kapitalkonto i HSB Malmö		424	112 786
Kundfordringar		836	3 388
Övriga kortfristiga fordringar		9 718	13 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 455	32 591
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>733 301</b>	<b>657 626</b>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden placering		0	1 000 000
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		2 000	2 000
Bank Handelsbanken		4 070 595	1 021 634
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 072 595</b>	<b>1 023 634</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 805 896</b>	<b>2 681 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 197 636</b>	<b>6 308 144</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll		1 122 410	441 046
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 431 030</b>	<b>749 666</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		0	123 290
Balanserat resultat		-173 509	0
Årets resultat		-329 953	384 564
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-503 462</b>	<b>507 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>927 568</b>	<b>1 257 521</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 812 500	4 731 090
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	12	2 826 090	0
Leverantörsskulder		423 867	166 380
Skatteskulder		6 658	5 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	200 953	147 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 457 568</b>	<b>319 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 197 636</b>	<b>6 308 144</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Pantbrev i fastighet		7 741 000	7 741 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
HSB Malmö		1 365	0

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar och skulder

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

	2005	2004
Årsavgifter	4 120 164	4 120 164
Hyror	507 325	476 667
Tillkommande avgifter övrigt	37 100	0
Övriga intäkter	11 340	10 142
Beräknad skattereduktion	93 463	0
	<b>4 769 392</b>	<b>4 606 973</b>

## 2 Drift

	2005	2004
Elavgift	162 202	167 515
Uppvärmning	937 078	931 563
Vatten	205 664	207 655
Renhållning	61 513	60 382
Fastighetsförsäkringar	43 598	27 576
Kabel-TV	74 214	67 688
Fastighetsskatt *	262 602	256 057
Fastighetsskötsel grundavtal	205 366	199 787
Fastighetsskötsel extradebitering	25 386	33 986
Städ grundavtal	108 360	105 421
Trädgårdsskötsel	42 000	31 250
Trädgårdsskötsel extradebiter	0	1 938
Bevakningskostnader	28 624	25 992
Löner, ersättning och sociala avgifter (se not nedan)	120 716	117 582
Revisionsarvoden BoRevision AB	6 813	6 799
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	146 067	148 731
Adm. förvaltning, utöver avtal	3 793	8 376
Kreditupplysning, t ex UC	6 150	2 601
Medlemsavgift HSB	32 000	32 000
Utbildning	950	1 900
Administration	20 412	8 876
Datautrustning och program	99	18 967
Stämman	7 990	11 700
Styrelse	0	1 744
Personalrepresentation	968	0
Möteskostnader/Jubileumsfest	2 183	24 690
Övriga kostnader	7 761	1 400
	<b>2 512 509</b>	<b>2 502 176</b>

\* Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärde som gäller för respektive kalenderår. Skattesatsen under år 2005 är 0,5% för bostadslägenheter och 1,0% för lokaler.

## 3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2005	2004
Styrelsearvode	59 110	58 950
Revisorer	7 880	7 860
Vicevärd	24 000	22 000
Övriga arvode ej förtroendevalda	0	3 000
Arvoden valberedning	3 000	0
Sociala avgifter	26 726	25 772
	<b>120 716</b>	<b>117 582</b>

#### 4 Löpande underhåll / reparationer

	2005	2004
Löpande underhåll / reparationer	157 792	268 174
Material i löpande underhåll	44 552	32 395
Löpande underhåll installationer	58 139	108 767
Löpande underhåll markytor	12 800	19 724
Löpande underhåll garage och p-platser	19 403	41 449
Försäkringsskador	79 583	0
	<b>372 269</b>	<b>470 509</b>

#### 5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2005	2004
Avskrivning byggnader	33 356	32 709
Avskrivning övrig om- och tillbyggnad	116 788	116 788
Avskrivning sophus/garage	45 000	45 000
Avskrivning energibesparande åtgärd	40 000	40 000
	<b>235 144</b>	<b>234 497</b>

#### 6 Inkomstskatt

Beskattningen 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.



## 7 Byggnader

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	Bokfört värde 2005-12-31
Ursprunglig byggnad - P	4 668 600	-2 514 980	-33 356	t o m 2046	2 120 264
Soprum/vattenstammar - R	900 000	-600 000	-45 000	1992-2011	255 000
Energibesparande åtgärder - R	800 000	-653 333	-40 000	1989-2008	106 667
Övrig ombyggnad - R	1 500 000	-850 000	-75 000	1994-2013	575 000
Bredband - R	417 885	-41 788	-41 788	2004-2013	334 309
<b>Byggnader</b>	<b>8 286 485</b>	<b>-4 660 101</b>	<b>-235 144</b>		<b>3 391 240</b>

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 286 485	8 286 485
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 286 485</b>	<b>8 286 485</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 660 101	-4 425 604
Årets avskrivningar	-235 144	-234 497
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 895 245</b>	<b>-4 660 101</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 391 240</b>	<b>3 626 384</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 567 000	30 567 000
Taxeringsvärden mark	18 848 000	18 848 000
	<b>49 415 000</b>	<b>49 415 000</b>
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
Värdeår: 1954		

## Taxeringsvärde

Hustyp	Värdeår	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder - hyreshus	1954	27 000 000	18 000 000	45 000 000
Lokaler	1954	3 567 000	848 000	4 415 000
		<b>30 567 000</b>	<b>18 848 000</b>	<b>49 415 000</b>

## 8 Andelar

	2005-12-31	2004-12-31
Andel i HSB Malmö	500	500

## 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Förutbetald försäkring	45 283	0
Förutbetald kabel-TV	19 561	18 230
Förutbetald tomträttsavgäld	6 184	6 184
Övrig förutbetald kostnad, upplupen intäkt	20 427	8 177
	<b>91 455</b>	<b>32 591</b>

## 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond - yttre underhåll	Dispositions fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	441 046	123 290		384 564
Disp. efter stämmobeslut		681 364	-123 290	-173 509	-384 564
Årets resultat					-329 953
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>308 620</b>	<b>1 122 410</b>	<b>0</b>	<b>-173 509</b>	<b>-329 953</b>

## 11 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 2-5 år	Räntesats	Kapital-skuld	Justeras	Amortering per år
SBAB -se not 12	5,21%	0	2006-03-15	2 696 090
Stadshypotek	4,68%	962 500	2008-03-01	10 000
Stadshypotek	3,05%	2 850 000	2010-09-30	120 000
		<b>3 812 500</b>		<b>2 826 090</b>

Den totala långfristiga skulden till kreditinstitut är 3 812 500 kronor. Om fem år beräknas skulden till kreditgivaren uppgå till 3 162 500 kronor.

## 12 Kortfristig del av långfristig skuld - förfaller inom 1 år

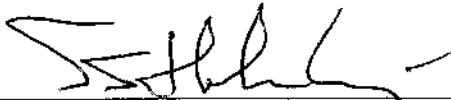
	2005-12-31	2004-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2 826 090	0

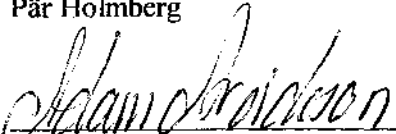
Lån med skuld 2 766 090 kr inlöses med medel från konto i Handelsbanken per 2006-03-15.


## 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Upplupen kostnad BoRevision AB	6 975	6 787
Upplupna räntekostnader	3 918	7 004
Upplupen värmekostnad	125 744	118 890
Upplupen elkostnad	7 566	14 987
Övr uppl kostnader och förutb intäkter	56 750	0
	<b>200 953</b>	<b>147 668</b>

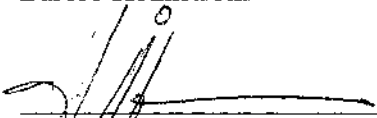
Malmö den 2 / 4 2006

  
\_\_\_\_\_  
Pär Holmberg

  
\_\_\_\_\_  
Adam Arvidsson

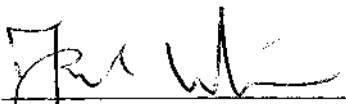
  
\_\_\_\_\_  
Stellan Håkansson

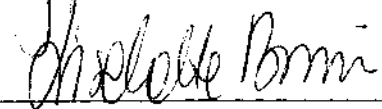
  
\_\_\_\_\_  
Barbro Holmström

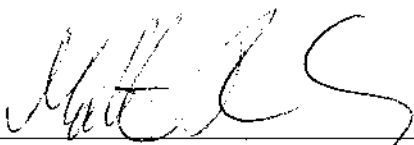
  
\_\_\_\_\_  
Hans-Ake Svensson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2006

  
\_\_\_\_\_  
Johan Wilke

  
\_\_\_\_\_  
BoRevision AB

  
\_\_\_\_\_  
Mattias Rosberg

**Liselotte Borslin**



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i

HSB BRF LESSÖ I MALMÖ

Org.nr 746000-6070

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF LESSÖ I MALMÖ för räkenskapsåret 2005. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 ersättningskyldig 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.

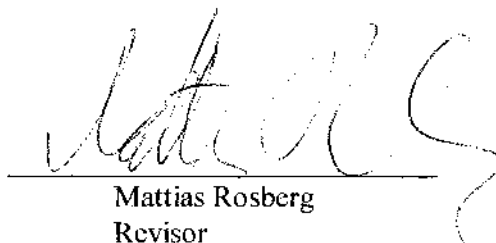
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

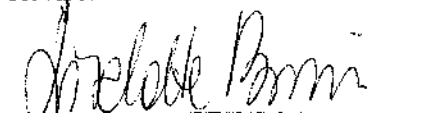
Malmö den 2/4 - 2006



Johan Wilke  
Revisor



Mattias Rosberg  
Revisor



BoRevision AB

**Liselotte Borslin**



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt /nettoomsättning**

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.

## **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.

## **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.

## **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

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora. 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 tjuogoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medeltal 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, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 040-35 77 00.