

# ÅRSREDOVISNING

2007-01-01 – 2007-12-31



## HSB Brf Lessö i Malmö





# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Måndagen den 12/5 2008 kl 19.00

**Lokal: Dammfrigården**

*STYRELSEN*

---

## Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning
18. Övriga frågor



# Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tomtebo 13 vilka innehåller 123 st lägenheter, 7 st lokaler.

I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna

Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49-51, samt Kramersvägen 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 den 28/5, på Dammgråden. Närvarande var 35 röstberättigade medlemmar.

## **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande: Pär Holmberg (jan-maj) Hans-Åke Svensson (juni-dec)

Vice ordförande: Adam Arvidsson (juni-dec)

Sekreterare: Barbro Holmström

Studieorganisatör: Adam Arvidsson

Ledamot: Adam Arvidsson

Ledamot: Hans-Åke Svensson (jan-maj)

Utsedd av HSB: Stellan Håkansson

Suppleant: Maria Wulff

Suppleant: Daniel Fredriksson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Hans-Åke Svensson och suppleanten Daniel Fredriksson. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

## **Firmatecknare, två i förening**

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

## **Revisorer**

Thomas Anderberg och suppleant Mattias Rosberg  
samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## **Valberedning**

Sylvia Laserow, Siv Pettersson och Mona Nielsen

## **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Pär Holmberg (jan-maj) Hans-Åke Svensson (juni.dec) och Adam Arvidsson som ersättare (juni-dec)

## **Vicevärd**

Har varit HSB BO-service

## **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 142 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 17 st.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen för de närmaste 20 åren har under året reviderats av styrelsen, tillsammans med HSB.

På Köpenhamnsvägen har nyplantering skett, samt nya staket och cykelställ har monterats. Isolering av husgrunden, har också skett, samt dräneringen har åtgärdats.

### Årets löpande underhåll

Under året har smärre reparationer skett.

Lackning av entredörrarna har utförts, med undantag av entredörrarna på Köpenhamnsvägen mot gården (arbetet kommer att utföras under 2008)

### Aktiviteter

Första advent tände vi "julträdet", samtidigt serverades glögg och pepparkakor

Föreningens informationsblad "Lessöbladet" har utdelats till samtliga medlemmar, ett antal gånger under året

### Årsavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under året.

### Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av bostadsrätter har skett under året

### Årlig stadgenlig besiktning

Besiktning har skett av föreningens installationer.

Tillsyn av lägenheter har skett i samband med överlåtelse.

## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Under 2008 kommer planeringen för byte av vattenstammar att utföras.

Låssystemet i våra fastigheter kommer att ses över.

### Ekonomi

Styrelsen har upprättat en 10-årsplan för intäkter och kostnader, där det ingår ombyggnader enligt underhållsplan.

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

Positivt för vår ekonomi, är att inkomstskatten slopades under 2007.

### Årsavgifter

Under 2008 kommer årsavgifterna att höjas med 5%.

Orsaken till höjningen avser att täcka del av räntekostnader, som uppstår i samband planerat stambyte.

## 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

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	4 907	4 836	4 769	4 607	4 434
Rörelsens kostnader	-4 804	-3 821	-4 540	-3 663	-3 925
Finansiella poster, netto	-87	-149	-201	-201	-191
Extra avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0
Skatter	-15	-373	-358	-359	-339
Årets resultat	1	493	-330	384	-21
Likvida medel & fin. placeringar	2 979	2 154	4 705	2 635	2 620
Skulder till kreditinstitut	3 683	3 812	6 639	4 731	4 821
Fond för yttre underhåll	644	461	1 122	441	177
Balansomslutning	6 037	5 438	8 198	6 308	6 125
Fastighetens taxeringsvärde	83 169	49 415	49 415	49 415	46 677

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	467 742
Årets resultat	1 471
<b>Summa</b>	<b>469 213</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 411 018
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	698 000
Balanseras i ny räkning	1 182 231
<b>Summa</b>	<b>469 213</b>

### Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	714 489
Fond för yttre underhåll minskar med	713 018

**jämfört med föregående år.**

## Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för det gångna året, och den uppskattning vi får av våra medlemmar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	4 906 861	4 836 545
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 906 861</b>	<b>4 836 545</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2,3	-2 624 638	-2 632 137
Löpande underhåll / reparationer	4	-531 090	-412 477
Periodiskt underhåll		-1 411 018	-540 721
Avskrivningar	5	-236 478	-235 805
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 803 224</b>	<b>-3 821 140</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>103 637</b>	<b>1 015 405</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		55 890	26 572
Räntekostnader		-130 375	-163 377
Tomträttsavgäld		-12 368	-12 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 853</b>	<b>-149 173</b>
Inkomstskatt	6	-15 313	-372 996
<b>Årets resultat</b>		<b>1 471</b>	<b>493 236</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	2 918 957	3 155 435
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	8	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 919 457</b>	<b>3 155 935</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		1 567 555	784 380
Kapitalkonto i HSB Malmö		0	427
Kundfordringar		3 024	566
Övriga kortfristiga fordringar		51 557	50 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 492	76 796
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 705 628</b>	<b>912 532</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		219	219
Bank		1 411 403	1 369 380
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 411 622</b>	<b>1 369 599</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 117 250</b>	<b>2 282 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 036 707</b>	<b>5 438 066</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</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		644 442	461 162
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>953 062</b>	<b>769 782</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		467 742	157 785
Årets resultat		1 471	493 236
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>469 213</b>	<b>651 021</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 422 275</b>	<b>1 420 804</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 552 500	3 682 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	12	130 000	130 000
Leverantörsskulder		719 406	49 737
Skatteskulder		64 101	27 664
Mervärdeskatteskuld		12 263	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	136 162	127 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 061 932</b>	<b>334 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 036 707</b>	<b>5 438 066</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Pantbrev i fastighet		4 120 000	4 120 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
HSB Malmö		500	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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Årsavgifter	4 286 748	4 202 520
Hyror	543 593	536 968
Tillkommande avgifter övrigt	0	32 975
Övriga intäkter	76 520	64 082
	<b>4 906 861</b>	<b>4 836 545</b>

## 2 Drift

	2007	2006
Elavgift	185 385	199 234
Uppvärmning	897 891	951 194
Vatten	212 485	210 252
Renhållning	62 814	58 118
Fastighetsförsäkringar	43 218	45 283
Kabel-TV	85 496	81 641
Fastighetsskatt *	261 690	269 150
Fastighetsskötsel grundavtal	213 168	205 367
Fastighetsskötsel extradebitering	12 932	29 983
Städning	113 859	111 861
Trädgårdsskötsel	65 088	42 000
Trädgårdsskötsel extradebitering	0	10 275
Bevakningskostnader	5 676	13 010
Löner, ersättning och sociala avgifter (se not 3)	108 513	117 950
Vicevärd	97 556	0
Revisionsarvoden, BoRevision AB	7 300	6 850
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	141 675	138 134
Adm. förvaltning, utöver avtal	6 626	19 044
Kreditupplysning, t ex UC	4 254	4 100
Medlemsavgift HSB	32 000	32 000
Utbildning	3 050	0
Korttidsinventarier	3 002	1 949
Administration	11 105	15 722
Datautrustning och program	2 459	515
Personalrepresentation	1 236	0
Möteskostnader	9 001	11 519
Övriga kostnader **	37 159	56 986
	<b>2 624 638</b>	<b>2 632 137</b>

\* Underlaget för fastighetsskatten är det frysta taxeringsvärde som gäller för år 2006 med undantag för lokaler. Skattesatsen under år 2007 är 0,4% för bostadslägenheter och 1,0% för lokaler.

\*\* Består av kostnader för överlåtelseavgift, aviavgift, porto mm.

### 3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2007	2006
Styrelsearvode	70 928	66 750
Revisorer	1 912	4 450
Vicevärd	5 000	20 000
Övriga arvode ej förtroendevalda	8 300	0
Arvoden valberedning	3 300	3 000
Sociala avgifter	19 073	23 750
	<b>108 513</b>	<b>117 950</b>

### 4 Löpande underhåll / reparationer

	2007	2006
Löpande underhåll / reparationer	206 826	128 526
Material i löpande underhåll	55 037	33 817
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 225	763
Löpande underhåll av lokaler	19 375	0
Löpande underhåll tvättutrustning	5 282	17 212
Löpande underhåll installationer	136 228	158 775
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	51 931	0
Löpande underhåll markytor	20 904	56 800
Löpande underhåll garage och p-platser	18 047	16 584
Försäkringsskador	8 235	0
	<b>531 090</b>	<b>412 477</b>

### 5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2007	2006
Avskrivning byggnader	34 690	34 017
Avskrivning övrig om- och tillbyggnad	116 788	116 788
Avskrivning sophus/garage	45 000	45 000
Avskrivning energibesparande åtgärd	40 000	40 000
	<b>236 478</b>	<b>235 805</b>

### 6 Inkomstskatt

Beskattningen av bostadsrättsförening sker enligt regler för bostadsrättsföreningar.

Underlaget för inkomstskatt är skattepliktiga kapitalintäkter minskat med eventuellt outnyttjade underskott från tidigare år.

Underlaget beskattas med 28% inkomstskatt.

## 7 Byggnader

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	Bokfört värde 2007-12-31
Ursprunglig byggnad - P	4 668 600	-2 582 353	-34 690	t o m 2046	2 051 557
Soprum/vattenstammar - R	900 000	-690 000	-45 000	1992-2011	165 000
Energibesparande åtgärder - R	800 000	-733 333	-40 000	1989-2008	26 667
Övrig ombyggnad - R	1 500 000	-1 000 000	-75 000	1994-2013	425 000
Bredband - R	417 885	-125 364	-41 788	2004-2013	250 733
<b>Byggnader</b>	<b>8 286 485</b>	<b>-5 131 050</b>	<b>-236 478</b>		<b>2 918 957</b>

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2007-12-31	2006-12-31
<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	-5 131 050	-4 895 245
Årets avskrivningar	-236 478	-235 805
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 367 528</b>	<b>-5 131 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 918 957</b>	<b>3 155 435</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 200 000	30 567 000
Taxeringsvärden mark	28 969 000	18 848 000
	<b>83 169 000</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

	2007-12-31	2006-12-31
Andel i HSB Malmö	500	500

## 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetald försäkring	50 235	47 578
Förutbetald kabel-TV	0	20 396
Förutbetald tomträttsavgäld	0	6 184
Övrig förutbetald kostnad, upplupen intäkt	33 257	2 638
	<b>83 492</b>	<b>76 796</b>

## 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond - yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	461 162	157 785	493 236
Disp efter stämmobeslut		183 280	309 957	-493 236
Årets resultat				1 471
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>308 620</b>	<b>644 442</b>	<b>467 742</b>	<b>1 471</b>

## 11 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 2-5 år	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering per år
Stadshypotek	4,68%	952 500	2008-03-01	10 000
Stadshypotek	3,05%	2 730 000	2010-09-30	120 000
		<b>3 682 500</b>		<b>130 000</b>

Den totala skulden till kreditinstitut är 3 682 500 kronor.

Den består av långfristig del på 3 552 500 kr och kortfristig del på 130 000 kr.

Om fem år beräknas skuld till kreditgivaren uppgå till 3 032 500 kronor.

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

	2007-12-31	2006-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	130 000	130 000

## 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2007-12-31	2006-12-31
Upplupen kostnad BoRevision AB	7 300	7 025
Upplupna räntekostnader	3 822	3 870
Upplupen värmekostnad	110 877	101 689
Upplupen elkostnad	14 163	14 777
	<b>136 162</b>	<b>127 361</b>




### 14 Ställda säkerheter

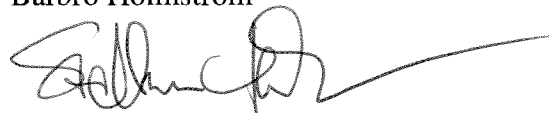
	2007-12-31	2006-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Pantbrev i fastighet	7 741 000	7 741 000
avgår i eget förvar	-3 621 000	-3 621 000
	<b>4 120 000</b>	<b>4 120 000</b>

Malmö den 7 / 4 2008

  
\_\_\_\_\_  
Hans-Åke Svensson

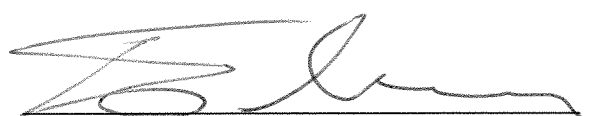
  
\_\_\_\_\_  
Adam Arvidsson


  
\_\_\_\_\_  
Barbro Holmström

  
\_\_\_\_\_  
Stellan Håkansson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2008

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Anderberg

  
\_\_\_\_\_  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund  
Tommy Mårtensson

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i

### HSB BRF LESSÖ I MALMÖ

Org.nr 746000-6070

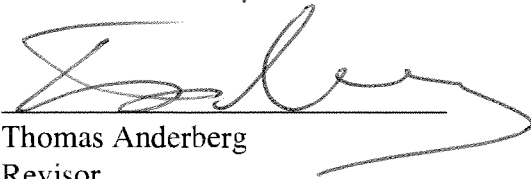
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF LESSÖ I MALMÖ för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

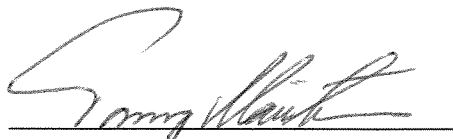
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed 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 6/4 2008

  
Thomas Anderberg  
Revisor

  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund  
Tommy Mårtensson

# 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. 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 tjuugoårsperiod. 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, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 040-35 77 00.