



ÅRSREDOVISNING

1/1 2012 – 31/12 2012

HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 20 maj 2013 kl. 19.00.

Lokal: Dammgråden

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 samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Lessö i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna: Tomtebo 13 med två bostadshus. Fastigheternas adresser är: Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 och Kramersvägen.

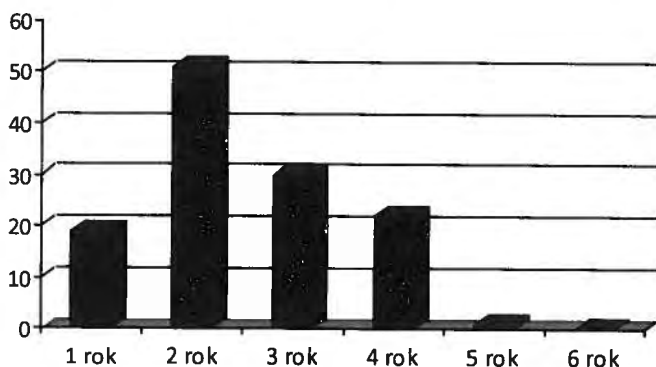
Fastigheterna innehåller:
123st lägenheter
7st lokaler

I fastigheten finns:
2st bostadshus
9st trapphus

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 79st
P-platser som hyrs ut uppgår till 27st.

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1954
Total lägenhetsyta 7247 kvm
Total lokalyta 1229 kvm.
Lägenheternas medelyta 59 kvm.

Föreningens 123st. bostäder fördelar sig enligt följande:





HSB Brf Lessö i Malmö

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj kl. 19.00, på Dammfrigården.
Närvarande var 34 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma/Väsentliga beslut under året

Ingen extra stämma har hållits under året.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Mikael Buschow
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Mona Nielsen
Ledamot utsedd av HSB	Stellan Håkansson
Suppleant	Maria Wulff
Suppleant	Daniel Lundstam

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adam Arvidsson och Barbro Holmström och suppleanterna Maria Wulff och Daniel Lundstam. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt flertalet andra möten.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Adam Arvidsson, Mikael Buschow, Barbro Holmström och Mona Nielsen.

REVISORER

Ordinarie Mattias Rosberg och suppleant Charlotte Clow samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Kerstin Mattsson och Carl-Magnus Pålsson.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Adam Arvidsson och som ersättare Mikael Buschow.

FÖRVALTARE

Förvaltare har under året varit HSB Fastighetsservice.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 149 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 16st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

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



Årets löpande underhåll

Endast smärre reparationer och löpande underhåll har gjorts av föreningens gemensamma installationer.

Aktiviteter

Inga särskilda aktiviteter har under året genomförts.

Årsavgifter

Avgiften har under året justerats upp med 3% från 2012-10-01.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av bostadsrätter har skett under året.

ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Stadgeenlig besiktning har löpande under året skett av föreningens installationer. Tillsyn av lägenheter har skett i samband med överlåtelser.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Föreningen står inför genomförande av omfogning av fasader och omläggning av tak. Arbetet är planerat att genomföras under 2013-2014. Planering pågår fortsatt.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och i balans. Ekonomin tillåter kostnader för löpande underhåll med undantag från större renoveringsarbeten. Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för de kommande 10 åren där intäkter och kostnader för ombyggnader enligt underhållsplan ingår.

Årsavgifter

Under året kommer årsavgiften att höjas med 3%.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



HSB Brf Lessö i Malmö

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	5 322	5 194	5 185	5 087	5 077
Rörelsens kostnader	-4 079	-3 745	-4 050	-3 655	-3 424
Finansiella poster, netto	-20	-38	-77	-87	-53
Skatter	0	0	0	-10	-21
Årets resultat	1 224	1 411	1 058	1 335	1 579
Likvida medel & fin. placeringar	7 583	7 211	6 167	5 778	4 197
Skulder till kreditinstitut	2 060	3 260	3 298	3 407	3 546
Fond för yttre underhåll	3 417	3 010	1 074	483	0
Balansomslutning	11 133	11 038	9 321	8 357	7 038
Fastighetens taxeringsvärde	82 772	82 772	82 772	83 169	83 169

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 076 075
Disposition enligt stämmobeslut 2011	1 410 930
Årets resultat	1 223 735
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-722 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	314 805
Summa till stämmans förfogande	4 303 545

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 303 545
-------------------------	-----------



HSB Brf Lessö i Malmö

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 322 487	5 194 335
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 888 560	-2 693 366
Löpande underhåll	Not 3	-381 816	-439 386
Periodiskt underhåll	Not 4	-314 805	-103 148
Fastighetsskatt/avgift		-215 615	-207 866
Tomträttsavgäld	Not 5	-12 368	-12 368
Avskrivningar	Not 6	-265 899	-288 993
Summa fastighetskostnader		<u>-4 079 062</u>	<u>-3 745 127</u>
Rörelseresultat		1 243 424	1 449 208
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98 358	83 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-118 047</u>	<u>-121 411</u>
Summa finansiella poster		-19 689	-38 278
Årets resultat		1 223 735	1 410 930



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7	<u>3 406 671</u>	<u>3 672 570</u>
	3 406 671	3 672 570

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>3 407 171</u>	<u>3 673 070</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

13 405	50
--------	----

Avräkningskonto HSB Malmö

3 069 459	2 713 060
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	43 821	51 293
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>85 773</u>	<u>92 289</u>
	3 212 458	2 856 693

Kortfristiga placeringar

Not 11	3 000 000	3 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>1 513 624</u>	<u>1 508 135</u>
1 513 624	1 508 135

Summa omsättningstillgångar

<u>7 726 082</u>	<u>7 364 828</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>11 133 253</u>	<u>11 037 898</u>
-------------------	-------------------



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

308 620

308 620

Fond för yttre underhåll

3 416 999

3 009 804

3 725 6193 318 424*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 079 809

2 076 075

Årets resultat

1 223 735

1 410 930

4 303 5453 487 004

Summa eget kapital

8 029 1646 805 428

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 040 7503 259 750

2 040 750

3 259 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 000

19 000

Leverantörsskulder

415 637

263 160

Övriga skulder

Not 15

28 263

118 859

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

600 439

571 700

1 063 339972 720

Summa skulder

3 104 0894 232 470

Summa eget kapital och skulder

11 133 25311 037 898

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

7 741 000

7 741 000

varav frigjorda

3 621 000

3 621 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSB Brf Lessö i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,1 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2047 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2011, samt enligt styrelsens beslut gällande 2012.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012-12-31	2011-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	109 200	104 200
Revisorsarvode	8 190	7 815
Löner och andra ersättningar	4 200	4 200
	<u>121 590</u>	<u>116 215</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	38 204	36 007
Övriga gemensamma kostnader	1 000	2 100
	<u>39 204</u>	<u>38 107</u>
Totalt	<u>160 794</u>	<u>154 322</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 286 229	4 245 312
Årsavgifter lokaler	395 733	386 544
Hysesintäkter	550 874	490 618
Övriga intäkter	89 651	71 861
	5 322 487	5 194 335
Not 2 Drift		
Personalkostnader	160 794	154 322
Fastighetsskötsel och lokalvård	604 953	605 285
El	209 038	196 859
Uppvärmning	1 115 929	953 184
Vatten	237 415	240 899
Sophämtning	90 151	95 342
Övriga avgifter	181 376	150 952
Förvaltningsarvoden	161 790	157 517
Övriga driftskostnader	127 114	139 006
	2 888 560	2 693 366
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	55 241	1 091
Material i löpande underhåll	14 401	4 858
Löpande underhåll av bostäder	2 688	0
Löpande underhåll tvättutrustning	59 506	28 846
Löpande underhåll av installationer	2 286	0
Löpande underhåll Va/sanitet	45 835	16 891
Löpande underhåll värme	6 892	6 871
Löpande underhåll ventilation	3 148	7 218
Löpande underhåll el	0	7 567
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	16 644	18 035
Löpande underhåll hissar	38 618	28 426
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	3 382
Löpande underhåll markytor	23 132	7 339
Löpande underhåll garage och p-platser	25 879	19 986
Försäkringsskador	87 546	288 876
	381 816	439 386
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	5 000
Periodiskt underhåll bostäder	0	13 638
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	1 481
Periodiskt underhåll tvättutrustning	38 586	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	178 656	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	5 275
Periodiskt underhåll hissar	54 750	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	24 063	4 104
Periodiskt underhåll markytor	0	52 109
Periodiskt underhåll garage och p-plats	18 750	21 541
	314 805	103 148
Not 5 Tomträtsavgäld		
Tomträtsavgäld	12 368	12 368
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	265 899	288 993
	265 899	288 993



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 054 304	8 583 054
Årets investeringar	0	1 471 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 054 304</u>	<u>10 054 304</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 381 734	-6 092 741
Årets avskrivningar	-265 899	-288 993
Utgående avskrivningar	<u>-6 647 633</u>	<u>-6 381 734</u>
Bokfört värde Byggnader	3 406 671	3 672 570
Bokfört värde Byggnader och Mark	3 406 671	3 672 570
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	<u>3 621 000</u>	<u>3 621 000</u>
	53 621 000	53 621 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	<u>1 151 000</u>	<u>1 151 000</u>
	29 151 000	29 151 000
Taxeringsvärde totalt	82 772 000	82 772 000
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		42 291	50 040		
Skattekonto		1 530	1 253		
		43 821	51 293		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		58 889	55 613		
Upplupna intäkter		2 112	2 213		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 772	34 463		
		85 773	92 289		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		3 000 000	3 000 000		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	0	3 009 804	2 076 075	1 410 930
Resultatdisponering under året				1 410 930	-1 410 930
lanspråkstagande 2012 av yttre fond			-314 805	314 805	
Avsättning år 2012 yttre fond			722 000	-722 000	
Årets resultat					1 223 735
Belopp vid årets slut	308 620	0	3 416 999	3 079 809	1 223 735
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	747966	3,35%	2015-09-30	1 200 000	0
Stadshypotek	606774	5,01%	2013-03-01	859 750	19 000
				2 059 750	19 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 040 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 964 750



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	19 000	19 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	34 862
Arbetsgivaravgifter	0	36 515
Mervärdesskatt	28 263	47 483
	<u>28 263</u>	<u>118 859</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 701	3 917
Övriga upplupna kostnader	240 513	153 145
Förutbetalda hyror och avgifter	356 225	414 638
	<u>600 439</u>	<u>571 700</u>

Malmö 17/4 - 2013
Adam Arvidsson
Barbro Holmström
Mikael Buschow
Mona Nielsen
Stellan HåkanssonVår revisionsberättelse har 26/4 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning
Mattias Rosberg
Av föreningen vald revisor
Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö

Organisationsnummer 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Lessö i Malmö för året 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Lessö i Malmö för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 26/4



Mattias Rosberg

Av föreningen vald revisor

2013



Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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

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. 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 tjuugoårsperiod. 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, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.