

ÅRSREDOVISNING



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

2007-09-01 – 2008-08-31



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 25 februari 2009, kl 18.00.

Lokal: Tobaksbolaget Restaurang, Kosterögatan 13, Malmö.

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 revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Bärnsten i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-09-01—2008-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Bärnstenen 1 vilken innehåller 24 st lägenheter, 2 st lokaler.

I fastigheten finns 24 bostadshus med adresserna Revingehedsgatan 1-29, 31-33, Smedstorpsgatan 77-93 och 71-75.

Föreningens 24 st bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	2 r o k
8 st	4 r o k
15 st	6 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1992

Total lägenhetsyta 3 337,0 kvm samt total lokalyta 996,0 kvm.

Medellägenhetsyta 139,0 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2008 kl. 18.00, på Diner Buffé & Event Kosterög. 13 i Malmö. Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

A

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Dyson
Vice ordförande	Hossein Asgharian
Sekreterare	Gert Sjunnesson
Studieorganisatör	Zorica Sekaric
Utsedd av HSB	Jörgen Andersson
Suppleant	Sanna Ohlander
Suppleant	Therese Lundquist

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gert Sjunnesson och Zorica Sekaric samt suppleant Therese Lundquist.
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Anders Dyson	Hossein Asgharian
Gert Sjunnesson	Zorica Sekaric

Revisorer

Gull-Britt Gillborg, Mats Arebäck
samt revisor från Ernst & Young.

Valberedning

Jeanette Duvenberg
Annete Liuzzi

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Gert Sjunnesson och Sanna Olander

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 37 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 1 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen från 2006, 2007 och den yttre besiktning som höstarna 2006 samt 2007, gav vid hand att målningsarbetena som inte kunde startas tidigare än sensommaren 2008, inte hade fördyrat målningsarbetena. Anledningen till de senarelagda underhållsarbetena förklaras av den överhettade marknaden i vår region.

Målet för styrelsen och entreprenören var att färdigställa målningsarbetena till hösten 2008. Omständigheter som en mycket regnig sommarperiod gjorde det omöjligt att färdigställa alla huskroppar innan hösten 2008.

Byggnader som färdigställdes under 2008: Garagen, skyddsrum, Smedstorpsgatan 73-79, 81-89 samt 91-93.

Återstår att färdigställas under 2009: Revingehedsgatan 1-9, 11-19, 21-29 samt 31-37.

Service och mindre underhåll har utförts under bokslutsåret såsom gallring av buskage och träd som klippts upp. Två större träd som skadats under stormarna har fällts vid Revingehedsgatan 31. Tilläggsplantering av buskar har skett utmed Smedstorpsgatan bakom garagen.

Årets löpande underhåll

I övrigt har ej några större underhåll behövts detta år.

Aktiviteter

Inga aktiviteter har skett under det gångna året.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse

Årlig stadgeenlig besiktning

Hölls den 23 september



Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Beslutet som årsstämman tog angående bredband och förbättrat TV utbud kommer att påbörjas den första delen av bokslutsperioden. Vissa grävarbeten för att byta ut delar av vårt kabel-TV-nät planeras innan utgången av 2008.

I ett led att förbättra våra medlemmars inomhus miljö, kommer nuvarande fläktsystem att bytas ut. Arbetena är beräknade att påbörjas under slutet av 2008 och avslutas i början av 2009.

Mindre målningsarbeten är planerade inne på dagiset Hattstugan. Omfattningen av detta kan endast bedömas efter besiktning av dagiset.

Fler träd och buskar skall beskäras under 2008 – 2009.

Ekonomi

Ekonomi ser fortfarande bra ut. Vi har lyckats binda våra lån med mycket låga räntor och med ganska långa löptider. Därför kommer våra ränteutgifter under de kommande åren inte påverkas av det turbulenta läget på finansmarknaden. Under nästa år kommer vår såväl resultat som balansräkning belastas av stora kostnader för målningsarbetet, bytet av fläktar och uppbyggnaden av kabel-TV-nätet. Vårt sparande kan dock, med en god marginal, täcka dessa kostnader och därför någon avgiftshöjning är inte i sikte för dessa ändamål.

Årsavgifter

Prognosen ser ut att vi kan behålla avgifterna som 2008 men beslut om justering av avgifter, kan tas tidigast februari 2009.

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

	07/08	06/07	05/06	04/05	03/04
Nettoomsättning	2 874	3 127	3 055	3 150	3 137
Rörelsens kostnader	-1 598	-1 430	-1 168	-1 091	-1 150
Finansiella poster, netto	-1 281	-1 203	-1 605	-1 754	-1 762
Årets resultat	-6	494	282	305	225
Likvida medel & fin. placeringar	3 952	3 581	3 178	3 617	3 218
Skulder till kreditinstitut	35 838	35 913	36 013	36 847	36 947
Fond för yttre underhåll	7 629	7 682	7 552	7 467	7 454
Balansomslutning	48 559	48 398	48 244	48 944	48 779
Fastighetens taxeringsvärde	21 904	21 904	21 904	14 593	14 593

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	1 585 397
Årets resultat	-5 586
Summa	1 579 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-538 318
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	158 000
Balanseras i ny räkning	1 960 128
Summa	1 579 810

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	374 731
Fond för yttre underhåll minskar med jämfört med föregående år.	380 318

Styrelsens slutord

Brf Bärnstenens ekonomi ser mycket bra ut trots att föreningen har och kommer att få stora utgifter på fortsatta målningsarbeten, nya fläktar, fiberkabel för bredband/TV och förbättrat TV utbud samt bättre TV bild. Medel för detta finns avsatta.

Styrelsen har medvetet valt att engagera en mindre firma för att få ett bra och välgjort målningsarbete där föreningen har direkt kontakt med entreprenören, vilket borgar för bra utfört arbete enligt våra medlemmar.

Styrelsens ambition är att Brf Bärnstenen skall stå sig väl rustade tekniskt sett en bra bit in i framtiden, både när det gäller TV/Data trafik men också miljömässigt i våra bostäder. Förhoppningsvis kommer resultatet av dessa investeringar att visa sig innan utgången sommarn 2009.

En av våra leverantörer utverkar för att våra avfallstransporter klimatneutraliseras, vilket står sig väl med föreningens miljömål.

Styrelsen avser att sätta igång med upprustning av våra gårdar senare under 2009 för att som mål färdigställas våren/sommarn 2010. Styrelsens avser att locka ut medlemmarna på våra gårdar i större utsträckning och därmed stärka samhörighetskänslan mellan medlemmarna med inbjudande gårdar.

Resultaträkning	Not	2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	2 873 956	3 127 004
Summa nettoomsättning		2 873 956	3 127 004
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-746 944	-713 476
Löpande underhåll / reparationer	4	-50 039	-84 286
Periodiskt underhåll		-538 318	-159 188
Avskrivningar	5	-263 152	-246 411
Summa rörelsens kostnader		-1 598 453	-1 203 361
Bruttoresultat		1 275 503	1 923 643
Finansiella poster			
Ränteintäkter		126 035	75 722
Räntekostnader		-1 407 124	-1 505 240
Summa finansiella poster		-1 281 089	-1 429 518
Resultat efter finansiella poster		-5 586	494 125
Årets resultat		-5 586	494 125

Balansräkning	Not	2008-08-31	2007-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 501 614	44 764 766
Maskiner och inventarier	7	0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	8	500	500
Summa anläggningstillgångar		44 502 114	44 765 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		946 744	1 461 041
Kapitalkonto		0	115 022
Kundfordringar		1 025	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	33 745	30 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 061	21 649
Summa kortfristiga fordringar		1 051 575	1 627 929
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	11	3 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 000	5 000
Bank		0	5
Summa kassa och bank		5 000	5 005
Summa omsättningstillgångar		4 056 575	3 632 934
SUMMA TILLGÅNGAR		48 558 689	48 398 200

Balansräkning	Not	2008-08-31	2007-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		3 000 009	3 000 009
Fond för yttre underhåll		7 628 921	7 682 109
Summa bundet eget kapital		10 628 930	10 682 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 585 397	1 038 084
Årets resultat		-5 586	494 125
Summa fritt eget kapital		1 579 810	1 532 209
Summa eget kapital		12 208 740	12 214 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	35 738 000	35 813 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		1 098	28 268
Skatteskulder		60 693	14 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	450 158	228 092
Summa kortfristiga skulder		611 949	370 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 558 689	48 398 200
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Pantbrev i fastighet		44 253 000	44 253 000
Ansvarsförbindelser			
HSB Malmö	15	52	0

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Förpliktelsen att betala kommunal fastighetsavgift uppstår för ägaren av fastigheten den 1 januari varje år. Beloppet är känt och tidpunkten är känd därför ska hela skulden redovisas. Den del av den kommunala fastighetsavgiften som inte tillhör räkenskapsåret ska periodiseras som förutbetalad kostnad.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 19 313 252 kronor. Underskottet har detta räkenskapsår minskat med 125 067 kronor.

Noter

1 Nettoomsättning

	2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Årsavgifter bostäder	1 541 724	1 579 058
Hysesintäkter lokaler	1 310 480	1 307 600
Kabel -TV	17 220	17 280
Övriga intäkter	4 532	223 066
	2 873 956	3 127 004

2 Drift

	2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Elavgift	39 547	31 378
Uppvärmning	35 737	41 921
Snörenhållning	8 542	13 898
Sotning	1 059	2 132
Serviceavtal	2 924	1 866
Övriga obligatoriska besiktningar	9 500	0
Vatten	103 192	94 706
Sophämtning	48 966	50 003
Fastighetsförsäkringar	23 486	21 021
Kabel-TV	43 852	36 532
Fastighetsskatt*	35 245	106 750
Kommunal fastighetsavgift	96 000	0
Fastighetsskötsel grundavtal	79 413	76 337
Fastighetsskötsel extradebitering	2 980	11 500
Trädgårdsskötsel extradebitering	33 344	53 750
Bolina	0	3 300
Löner, ersättningar och sociala avgifter (se not 3)	75 708	69 282
Kontorsmateriel och trycksaker	48	862
Revisionsarvoden BoRevision AB	7 675	6 200
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	55 627	53 786
Adm. förvaltning, utöver avtal	5 376	7 122
Konsultarvoden	6 820	994
Avgifter för juridiska åtgärder	1 938	0
Telefon	4 026	1 085
Medlemsavgift HSB	6 000	6 000
Överlåtelseavgift	718	1 401
Pantförskrivningsavgifter	2 432	1 197
Övriga kostnader**	16 789	20 453
	746 944	713 476

* Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärde som gäller för respektive kalenderår. Skattesatsen under år 2007 är 1% för småhusenheter med begränsning av mark. Kommunal avgift för år 2008 är 6 000 kronor per småhusenhet eller 0,75% av taxeringsvärdet.

** Består av kostnader för bojour, utbildning, styrelse, stämma mm.

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Styrelsearvode	41 000	40 200
Revisorsarvoden	7 940	7 940
Övriga ersättningar och valberedning	9 200	4 500
Sociala avgifter	17 568	16 642
	75 708	69 282

4 Löpande underhåll / reparationer

	2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Löpande underhåll / reparationer	45 547	69 140
Material i löpande underhåll	4 492	10 961
Försäkringsskador	0	4 185
	50 039	84 286

5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2007-09-01 -2008-08-31	2006-09-01 -2007-08-31
Byggnader	263 152	246 411

6 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2008-08-31
Byggnad	42 440 000	-2 225 234	-263 152	1995-2044	P	39 951 614
Mark	4 550 000					4 550 000
Byggnader och mark	46 990 000	-2 225 234	-263 152			44 501 614

P- Progressiv avskrivning

	2008-08-31	2007-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 440 000	42 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 440 000	42 440 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 225 234	-1 978 823
Årets avskrivningar	-263 152	-246 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 488 386	-2 225 234
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	4 550 000	4 550 000
Utgående värde mark	4 550 000	4 550 000
Utgående redovisat värde	44 501 614	44 764 766

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Taxeringsvärde

<u>Hustyp</u>	<u>Värdeår</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder - hyreshus	1990	14 996 000	6 908 000	21 904 000

7 Maskiner och inventarier

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2008-08-31
Kopiator	6 063	-6 063	0	2003-2005	R	0

R- Rak avskrivning

	2008-08-31	2007-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 063	6 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 063	6 063
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 063	-6 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 063	-6 063
Utgående redovisat värde	0	0

8 Andelar

	2008-08-31	2007-08-31
Andel i HSB Malmö	500	500

9 Övriga kortfristiga fordringar

	2008-08-31	2007-08-31
Övriga kortfristiga fordringar, Anno 1900	2 560	0
Avräkning skatter, skattekonto	31 185	30 217
	33 745	30 217

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-08-31	2007-08-31
Förutbetald förbrukningskostnad	0	1 018
Förutbetald beräknad kommunal avgift	48 000	0
Förutbetald försäkring	8 385	7 838
Förutbetald kabel-TV	2 975	2 723
Upplupna ränteintäkter	7 317	8 122
Övr förutb kostn, uppl int	310	775
Upplupna ränteintäkter	3 074	1 173
	70 061	21 649

11 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

		2008-08-31	2007-08-31
Löptid 2007-07-18--2007-10-17	Räntesats 3,40%	0	2 000 000
Löptid 2008-07-24--2008-10-15	Räntesats 4,70%	1 000 000	0
Löptid 2008-08-20--2008-11-19	Räntesats 4,71%	2 000 000	0
		3 000 000	2 000 000

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Fond - yttre insatser	Balanserat underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 009	7 682 109	1 038 084	494 125
Disp. efter stämmobeslut		-53 188	547 313	-494 125
Årets resultat				-5 586
Belopp vid årets utgång	3 000 009	7 628 921	1 585 397	-5 586

13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering fn per år
Swedbank	4,80%	1 888 000	rörligt	0
Swedbank	3,38%	8 000 000	2011-02-08	0
Swedbank	3,49%	8 000 000	2012-06-12	0
Swedbank	3,76%	8 000 000	2016-02-08	0
Swedbank	4,31%	9 950 000	2019-12-17	100 000
		35 838 000		100 000

Total skuld till kreditinstitut är 35 838 000 kronor.

Denna består av en långfristig skuld på 35 738 000 kronor och en kortfristig skuld på 100 000 kronor. Beräknad amortering de kommande fem åren är 100 000 kronor per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 338 000 kronor.

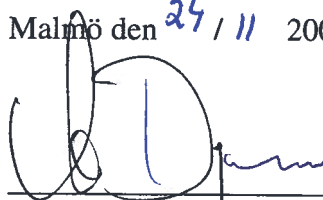
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-08-31	2007-08-31
Upplupet styrelsearvode	41 000	40 300
Upplupet revisionsarvode	7 940	7 940
Upplupet arvode valberedningen	2 700	2 700
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 742	15 241
Upplupen kostnad Ernst & Young	7 000	6 200
Upplupen administrativ förvaltning	0	18 085
Upplupen elkostnad	1 879	1 265
Upplupen värmekostnad	334	2 191
Upplupen Va-kostnad	8 500	10 352
Upplupen renhållningskostnad	1 471	2 789
Upplupen kostnad Ekströms Bygg	166 953	0
Övriga upplupna kostnader	9 544	0
Upplupna räntekostnader-lån	186 095	121 029
	450 158	228 092

15 Ansvarsförbindelse

Ansvarsförbindelse till HSB Malmö avser obetalda årsavgifter vid bokslutstillfället vilka vid konstaterad förlust kommer att kostnadsföras i nästa verksamhetsårs bokslut.

Malmö den 24/11 2008



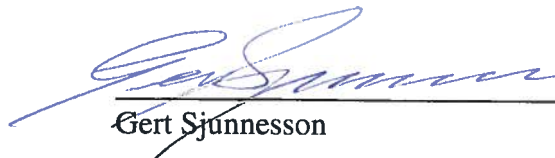
Anders Dyson



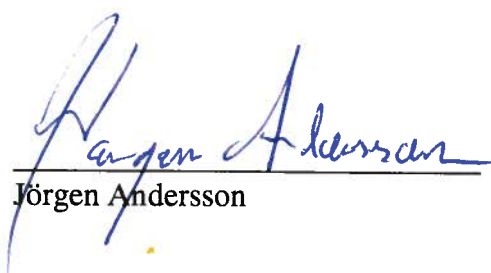
Hossein Asgharian



Zorica Sekaric



Gert Sjunnesson



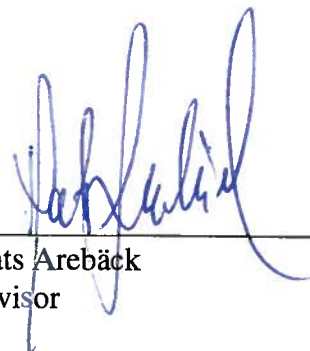
Jörgen Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/12 2008



Gull-Britt Gillborg
Revisor



Mats Arebäck
Revisor



Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
HSB BRF BÄRNSTENEN I MALMÖ
Org.nr 716439-4954

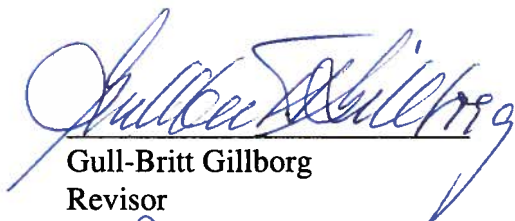
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF BÄRNSTENEN I MALMÖ för räkenskapsåret 2007-09-01 - 2008-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

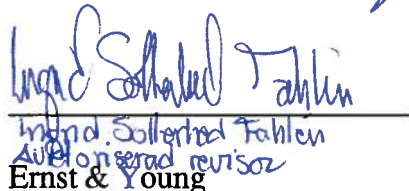
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

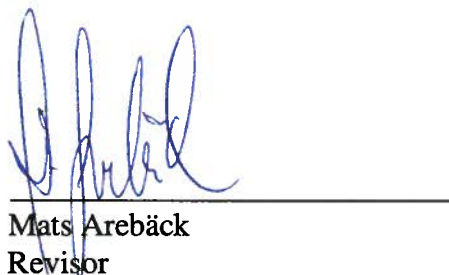
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

Malmö den 11/12 2008


Gull-Britt Gillborg
Revisor


Ingrid Sollerhed Fahlen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young


Mats Arebäck
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 /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 förpliktelse 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 intäktsföras kommande år.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

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.

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.