



ÅRSREDOVISNING

1/9 2009 – 31/8 2010

**HSB BRF
BÄRNSTENEN I MALMÖ**



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 23/2 2011kl 1800

Lokal: Matsalen på Mölledals skolan

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 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

för

HSB Bostadsrättsförening Bärnsten i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-09-01–2010-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Bärnstenen i vilka 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
24 st	

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 24/2 2010, på Mölledals skolans matsal. Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Extra Föreningsstämma/väsentliga beslut under året

Extra stämma hölls den 4 november på Mölledalsskolans matsal. Stämman hölls för att utreda huruvida föreningens ordförande skulle få fortsatt förtroende. En klar majoritet gav ordföranden fortsatt förtroende att leda styrelsen.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Dyson, Gert Sjunnesson, Zorica Sekaric och Therese Ekholm. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Anders Dyson, Gert Sjunnesson, Zorica Sekaric och Hossein Asgharian

Revisorer

Gull-Britt Gillborg, Sara Dahlblom
samt revisor från Ernst & Young, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Annette Liuzzi
Annette Fors

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Gert Sjunnesson och Sanna Ohlander

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 36 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 2 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Ombyggnad och färdigställande av södra och norra gårdarna är klara. I stort utfördes arbetet på den södra gården enligt de initialt planerade kostnaderna men den norra gården kostade c:a 55 000 mer än beräknat. Fördyringarna berodde på tilläggsplanteringar och demontering av uppsatt pergola.

Garageportarna är målade och delar av Hattstugan och LSS boendets lokaler har fräschats upp.

Årets löpande underhåll

Löpande underhåll sköts av HSB Boservice och inga större händelser av vikt är att rapportera. Ny entreprenör, Clockrent, av snöröjningen är utsedd.

Aktiviteter

Gårdsmöte hölls i september.

Årsavgifter

Inga förändringar har skett.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig yttre besiktning hölls den 10 oktober av styrelsen. Inga större anmärkningar gjordes.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen för 2012 påtalar utgifter på närmare 1 900 000. Rättelser har skett på denna underhållsplan då merparten av dessa utgifter är redan tagna men under 2011 kommer underhållsarbete att utföras på Hattstugans övre våning.

Ekonomi

Eftersom det inte förväntas några större utgifter under kommande period, och med hänsyn till gällande ränteläge, beslutade styrelsen att binda 2/3 av sparkapitalet under 9 månader. Förväntade utgifter under kommande period bör täckas av överskottet i det löpande kassaflödet.

Årsavgifter

Enligt prognos kommer de avgiftsnivåer som finns idag inte att ändras för kommande bokslutsperiod. Beslut om avgiftshöjningar kan tidigast ske efter sommarn 2011.

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 tusental kronor

	09/10	08/09	07/08	06/07	05/06
Nettoomsättning	2 973	2 882	2 874	3 127	3 055
Rörelsens kostnader	-2 738	-2 724	-1 599	-1 430	-1 168
Finansiella poster, netto	-1 281	-1 267	-1 281	-1 203	-1 605
Årets resultat	-1 047	-1 109	-6	494	282
Likvida medel & fin. placeringar	2 009	2 988	3 952	3 581	3 178
Skulder till kreditinstitut	35 638	35 738	35 838	35 913	36 013
Fond för yttre underhåll	6 036	7 249	7 629	7 682	7 552
Balansomslutning	46 272	45 597	48 559	48 398	48 244
Fastighetens taxeringsvärde	28 985	28 985	21 904	21 904	21 904

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	2 064 157
Årets resultat	-1 046 500
Summa	1 017 657

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 294 652
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	290 000
Balanseras i ny räkning	2 022 309
Summa	1 017 657

Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	-41 848
Fond för yttre underhåll minskar med jämfört med föregående år.	-1 004 652

Styrelsens slutord

Under den gångna bokslutsperioden har de mål som gäller upprustning av gårdar och större underhållsarbete realiserats och de ekonomiska mål som satts upp infriats. Förhandlingar inleddes efter semestrarna med Malmö Kommun angående hyrorna för Hattstugan och LSS boendet på Revingehedsgatan 33. Dessa förhandlingar är inte avslutade utan tas upp under våren 2011. Styrelsen känner sig trygga i dessa förhandlingar.

Ekonomi är stabil i föreningen och kostnaderna för upprustning av gårdarna har inte belastat föreningens sparkapital nämnvärt.

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö**

Resultaträkning		2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 972 888	2 882 190
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-837 388	-708 831
Löpande underhåll	Not 3	-141 418	-69 516
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 294 652	-1 502 752
Fastighetsskatt/avgift		-150 868	-147 633
Avskrivningar	Not 5	-314 038	-294 945
Summa fastighetskostnader		<u>-2 738 364</u>	<u>-2 723 677</u>
Rörelseresultat		234 524	158 513
Finansiella poster			
Räntetäckning och liknande resultatposter		25 816	79 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 306 840</u>	<u>-1 346 316</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 281 024</u>	<u>-1 267 236</u>
Årets resultat		-1 046 500	-1 108 723
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-290 000</u>	<u>-290 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>1 294 652</u>	<u>1 502 752</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>1 004 652</u>	<u>1 212 752</u>
Faktiskt resultat		-41 848	104 029

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 6	<u>44 170 919</u>	<u>44 484 957</u>
	44 170 919	44 484 957

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>44 171 419</u>	<u>44 485 457</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 060	0
-------	---

Avräkningskonto HSB Malmö

504 121	1 983 342
---------	-----------

Övriga fordringar

Not 8	8 539	31 983
-------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>81 526</u>	<u>91 622</u>
	595 245	2 106 947

Kortfristiga placeringar

Not 10	1 500 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Handkassa

<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
5 000	5 000

Summa omsättningstillgångar

<u>2 100 245</u>	<u>3 111 947</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>46 271 664</u>	<u>47 597 404</u>
--------------------------	--------------------------

✍

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Eget kapital och skulder**

		2010-08-31	2009-08-31
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 000 009	3 000 009
Fond för yttre underhåll		6 035 852	7 248 603
		<u>9 035 861</u>	<u>10 248 612</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 064 157	1 960 128
Årets resultat		-1 046 500	-1 108 723
		<u>1 017 656</u>	<u>851 406</u>
Summa eget kapital		<u>10 053 517</u>	<u>11 100 018</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>35 538 000</u>	<u>35 638 000</u>
		35 538 000	35 638 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		9 386	66 922
Skatteskulder		59 774	88 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>510 987</u>	<u>603 493</u>
		680 147	859 386
Summa skulder		<u>36 218 147</u>	<u>36 497 386</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 271 664</u>	<u>47 597 404</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		44 253 000	44 253 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser			
HSB Malmö		50	0

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Redovisningsprinciper

Under året har byte av årsredovisningsmall ägt rum. Detta medför att uppställningar i resultat- och balansräkning samt noter skiljer sig delvis åt från föregående årsredovisning.

Även jämförelsesiffror för föregående år har justerats i årsredovisningen enligt den nya mallen.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,7 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 19 209 154 kr (Föregående år 19 234 970 kr).

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	2010-08-31	2009-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	84 796	85 596
Revisorsarvode	8 480	8 560
Löner och andra ersättningar	3 400	16 810
	<u>96 676</u>	<u>110 966</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	4 000	6 735
	<u>4 000</u>	<u>6 735</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	27 009	33 228
Övriga gemensamma kostnader	2 200	0
	<u>29 209</u>	<u>33 228</u>
Totalt	<u>129 885</u>	<u>150 929</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 541 664	1 541 664
Hysesintäkter	1 382 920	1 315 308
Ovriga intäkter	48 304	25 218
	2 972 888	2 882 190
Not 2 Drift		
Personalkostnader	129 885	150 929
Fastighetsskötsel och lokalvård	150 508	88 919
El	34 570	30 789
Uppvärmning	70 766	63 846
Vatten	107 234	93 257
Sophämtning	66 119	60 294
Ovriga avgifter	122 020	117 559
Förvaltningsarvoden	65 703	61 202
Ovriga driftskostnader	90 583	42 036
	837 388	708 831
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	570	15 486
Material i löpande underhåll	9 208	13 537
Löpande underhåll av lokaler	38 198	13 668
Löpande underhåll tvättutrustning	3 794	825
Löpande underhåll Va/sanitet	4 423	3 829
Löpande underhåll värme	43 883	3 481
Löpande underhåll ventilation	11 352	9 621
Löpande underhåll el	1 185	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	18 555	2 569
Löpande underhåll markytor	10 250	6 500
	141 418	69 516
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	70 500
Periodiskt underhåll lokaler	209 025	177 485
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	765
Periodiskt underhåll tvättutrustning	5 200	0
Periodiskt underhåll värme	4 466	0
Periodiskt underhåll ventilation	8 568	793 228
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	341 143	460 774
Periodiskt underhåll markytor	697 500	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	28 750	0
	1 294 652	1 502 752
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	314 038	294 945
	314 038	294 945

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö**

Noter	2010-08-31	2009-08-31			
Not 6 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 718 288	42 440 000			
Årets investeringar	0	278 288			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 718 288	42 718 288			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 783 331	-2 488 386			
Årets avskrivningar	-314 038	-294 945			
Utgående avskrivningar	-3 097 369	-2 783 331			
Bokfört värde Byggnader	39 620 919	39 934 957			
Ingående anskaffningsvärde mark	4 550 000	4 550 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 550 000	4 550 000			
Bokfört värde Mark	4 550 000	4 550 000			
Bokfört värde Byggnader och Mark	44 170 919	44 484 957			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	15 821 000	15 821 000			
Byggnad - lokaler	15 821 000	15 821 000			
Mark - bostäder	13 164 000	13 164 000			
Mark - lokaler	13 164 000	13 164 000			
Taxeringsvärde totalt	28 985 000	28 985 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Malmö	500	500			
	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	8 539	31 983			
	8 539	31 983			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	67 317	69 150			
Upplupna intäkter	5 017	21 480			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 192	992			
	81 526	91 622			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	1 500 000	1 000 000			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 009	0	7 248 603	1 960 128	-1 108 723
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 212 751	104 028	1 108 723
Årets resultat					-1 046 500
Belopp vid årets slut	3 000 009	0	6 035 852	2 064 157	-1 046 500
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2752380838	3,38%	2011-02-08	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2752380861	3,49%	2012-06-12	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2752380887	3,76%	2016-02-08	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2752500260	4,31%	2019-12-17	9 750 000	100 000
Swedbank Hypotek	2759282664	1,46%	2011-01-10	1 888 000	0
				35 638 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 538 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 138 000

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö**

Noter	2010-08-31	2009-08-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	100 000	100 000
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	171 360	177 132
Övriga upplupna kostnader	339 627	426 361
	510 987	603 493

Malmö 21/1 - 2010


 Anders Dyson



 Gert Sjunnesson



 Hossein Asgharian




 Jörgen Andersson



 Sarina Ohlander




 Therese Ekholm



 Zorica Sekaric
Vår revisionsberättelse har 22/1 - 2011 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Sara Dahlbom Danilbom
 Av föreningen vald revisor



 Ingrid Sollerhed Fahlén
 Auktoriserad revisor
 Ernst & Young
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor



 Gull-Britt Gillborg
 Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Organisationsnummer 716439-4954

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Bärnstenen i Malmö för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

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 revisionsssed 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 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 redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

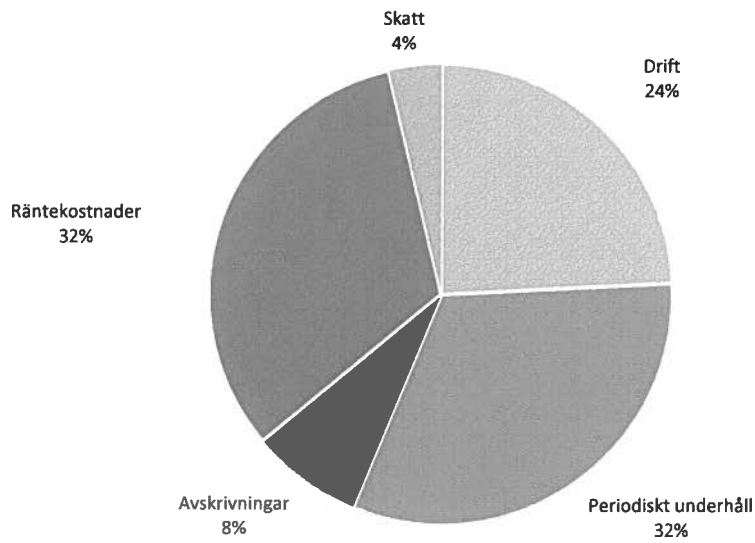
Malmö 22 / 1 2010

~~Sara Dahlbom~~ Dahlbom
Av föreningen vald revisor

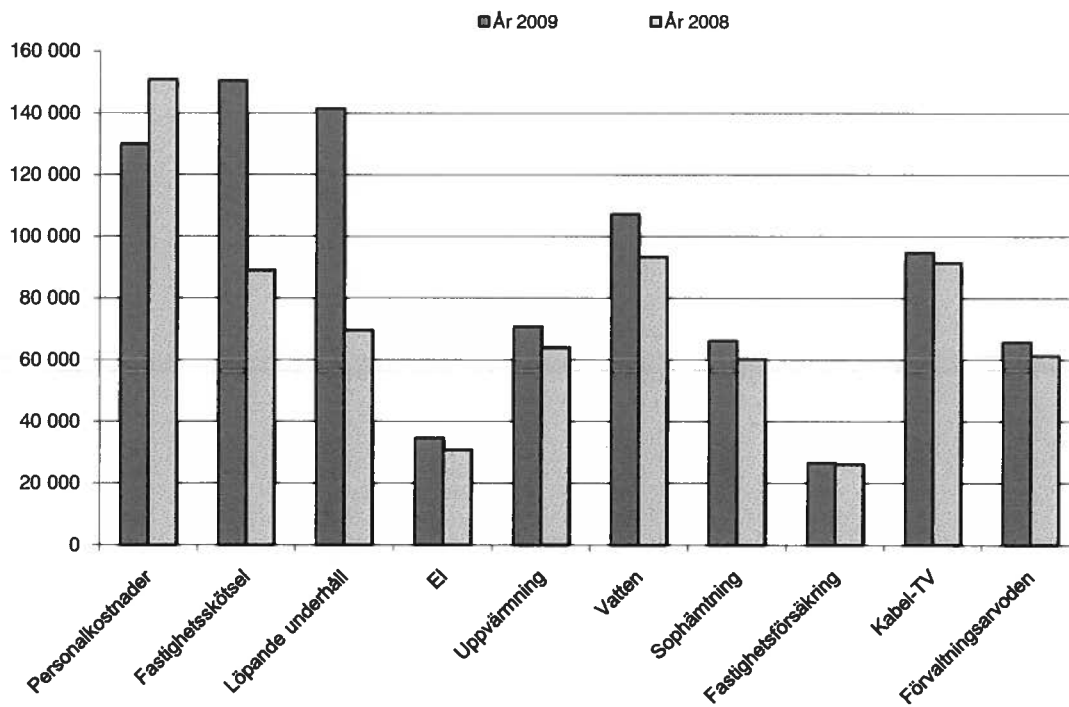
Gull-Britt Gillborg
Av föreningen vald revisor

Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 erlægga 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.