



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2010 – 31/8 2011

**HSB BRF  
BÄRNSTENEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bärnstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 29/2 kl 1800

**Lokal: Mölletoftaskolans matsal**

*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 revisorsuppleant
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 Bärnstenen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-09-01—2011-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Bärnstenen vilka innehåller 24 st. lägenheter, 2 st. lokaler.

I fastigheten finns 24 bostadshus med adresserna Revingehedsgatan 1-33 samt Smedstorpsgatan 71-93.

Föreningens 24 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	2 r o k
8 st	4 r o k
15st	6 r o k
<b>Totalt 24 st.</b>	

Föreningens byggnader färdigställdes år 1992

Total lägenhetsyta 3337,0 kvm samt total lokalyta 996,0 kvm.

Medellägenhetsyta 139,0 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/2 på Mölledalsskolans matsal. Närvarande var 13 röst-berättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Dyson
Vice ordförande	Bo Gillborg
Sekreterare	Sanna Ohlander
Studieorganisatör	Therese Ekholm
Ledamot	Hossein Asgharian
Utsedd av HSB	Jörgen Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hossein Asgharian och Sanna Ohlander. Anders Dyson avgår p.g.a. flytt. Therese Ekholm har tillträtt som tillförordnad ordförande fram tills nästa årsstämma. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

## **Firmatecknare, två i förening**

Anders Dyson, Sanna Ohlander, Hossein Asgharian och Bo Gillborg

## **Revisorer**

Sara Dahlblom och Ebrahim Mousavi  
samt revisor från Ernst & Young, utsedd av HSB Riksförbund.

## **Valberedning**

Annette Liuzzi och Annette Fors

## **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Anders Dyson och Therese Ekholm som suppleant

## **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser**

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 lägenhetsöverlåtelser har under året varit 1 st.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Inga större underhåll har gjorts under perioden.  
De planerade underhåll har skjutits fram på grund av att det löpande underhållet och den förebyggande servicen har skötts vilket har förlängt livslängden på byggnader och mark.

### **Årets löpande underhåll**

Löpande underhåll sköts av HSB Boservice och Clockrent.

### **Aktiviteter**

Inga aktiviteter har hållits

## Årsavgifter

Inga förändringar har skett.

## Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig besiktning hölls i 11 maj. Deltagare var Anders Dyson, Bo Gillborg, Therese Ekholm, Hossein Asgharian och Jörgen Andersson HSB.

Besiktningen började med en rundvandring på granngården som tillhör MKB. Detta för att lyfta fram det goda exemplet på hur man kan utforma gångar och planteringar.

Anmärkningar:

Garagelängornas tak är mossangripna i västerläge och bör åtgärdas inom det snaraste.

I gångarna mellan husen finns det ingen tydlig markering mellan asfalt och rabatt. Detta gör att asfalten spricker p.g.a. att inget stöd finns för asfalten. Bör åtgärdas. Rotsystem från träd trycker upp asfalten i gångarna och är värst utanför LSS boendet. Bör åtgärdas inom det snaraste. Singel "flyter" ut från Norra gården i gångarna. Döda växter på grönytor bör tas bort och bytas ut. Löpande. Växter i trädgården från Hattstugan trycker ut och ner stängslet. Detta måste påtalas till hyresgästen.

## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Inga ombyggnader och underhållsplanen aviserar inga större åtgärder.

### Ekonomi

I dagsläget ser ekonomin stabilt ut. Ett lån som löper ut juni 2012 omsatts med hjälp av ett terminskontrakt, med en bra ränta under tio år. Därmed är det bara en mindre del av våra skulder (ca 10 mkr) som kommer att löpa ut under närmaste framtid. Vi förväntar därför att våra ränteutgifter under de kommande åren inte påverkas kraftigt av det turbulenta läget på finansmarknaden.

Våra hyresavtal med Malmö kommun, för Dagis och LSS boendet, löper ut under 2012. För Dagis har vi redan skrivit ett nytt hyresavtal, med bättre villkor, med Förskole AB Hattstugan. För LSS boendet är vi fortfarande under diskussion med kommunen.

## Årsavgifter

Beslut om en eventuell ändring i årsavgifter tas efter att vi når ett slutligt resultat på vår diskussion med Malmö kommun om LSS boendet.

## 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

	10/11	09/10	08/09	07/08	06/07
Nettoomsättning	2 944	2 973	2 882	2 874	3 127
Rörelsens kostnader	-1 583	-2 739	-2 724	-1 599	-1 430
Finansiella poster, netto	-1 288	-1 281	-1 267	-1 281	-1 203
Årets resultat	73	-1 047	-1 109	-6	494
Likvida medel & fin. placeringar	2 456	2 009	2 988	3 952	3 581
Skulder till kreditinstitut	35 538	35 638	35 738	35 838	35 913
Fond för yttre underhåll	5 031	6 036	7 249	7 629	7 682
Balansomslutning	46 384	46 272	45 597	48 559	48 398
Fastighetens taxeringsvärde	28 985	28 985	28 985	21 904	21 904

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr

Balanserat resultat	2 022 308
Årets resultat	73 147
<b>Summa</b>	<b>2 095 455</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-228 532
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	322 000
Balanseras i ny räkning	2 001 987
<b>Summa</b>	<b>2 095 455</b>

### Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	20 321
Fond för yttre underhåll ökar med jämfört med föregående år.	93 468



## Styrelsens slutord

Det gångna bokslutsåret visar ett positivt resultat i kassan så tillvida att det kapital som brf. Bärnstenen förfogar över inte har förändrats nämnvärt sedan förra bokslutsåret. Detta gör att styrelsen inte finner det nödvändigt att höja på avgifterna kommande period.  
Enligt stämmobeslut taget den 23/2-11 har förhandlingar inletts med Hyresnämnden mellan Bärnstenen och Stadsfastigheter Malmö angående hyrorna på Revingehedsgatans LSS boende.

X



**HSB Brf Bärnstenen i Malmö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-09-01 2011-08-31</b>	<b>2009-09-01 2010-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 944 486</b>	<b>2 972 888</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-787 485	-837 388
Löpande underhåll	Not 3	-77 326	-141 418
Periodiskt underhåll	Not 4	-228 532	-1 294 652
Fastighetsskatt/avgift		-155 288	-150 868
Avskrivningar	Not 5	-334 429	-314 038
Summa fastighetskostnader		<u>-1 583 060</u>	<u>-2 738 364</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 361 426</b>	<b>234 524</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 629	25 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 323 908</u>	<u>-1 306 840</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 288 279</u>	<u>-1 281 024</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>73 147</b>	<b>-1 046 500</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		<u>-322 000</u>	<u>-290 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>228 532</u>	<u>1 294 652</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-93 468</u>	<u>1 004 652</u>
<b>Faktiskt resultat</b>		<b>-20 321</b>	<b>-41 848</b>

A

**HSB Brf Bärstenen i Malmö****Balansräkning****2011-08-31****2010-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 6	43 836 490	44 170 919
	<u>43 836 490</u>	<u>44 170 919</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

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

Summa anläggningstillgångar

<u>43 836 990</u>	<u>44 171 419</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

53	1 060
----	-------

Avräkningskonto HSB Malmö

955 002	504 121
---------	---------

Övriga fordringar

Not 8	8 609	8 539
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	82 203	81 526
	<u>1 045 867</u>	<u>595 245</u>

Kortfristiga placeringar

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

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

1 077	5 000
<u>1 077</u>	<u>5 000</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>2 546 944</u>	<u>2 100 245</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u><b>46 383 934</b></u>	<u><b>46 271 664</b></u>
--------------------------	--------------------------

A

**HSB Brf Bärnstenen i Malmö****Balansräkning****2011-08-31****2010-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 000 009

3 000 009

Fond för yttre underhåll

5 031 200

6 035 852

8 031 2099 035 861*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 022 308

2 064 157

Årets resultat

73 147

-1 046 500

2 095 4561 017 656

Summa eget kapital

10 126 66510 053 517**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

35 438 00035 538 000

35 438 000

35 538 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

100 000

100 000

Leverantörsskulder

38 085

9 386

Förutbetalda månadsavgifter

287 993

0

Skatteskulder

62 766

59 774

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

330 425510 987

819 269

680 147

Summa skulder

36 257 26936 218 147**Summa eget kapital och skulder****46 383 934****46 271 664****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

44 253 000

44 253 000

*varav frigjorda***Ansvarförbindelser**

HSB Malmö

Inga

50

A

**HSB Brf Bärnstenen 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 0,76 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2044 enligt nuvarande plan.

**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 har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens skattemässiga ackumulerade inderskott uppgick vid årets slut till 19 234 970 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**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	85 596	84 796
Revisorsarvode	8 480	8 480
Löner och andra ersättningar	4 280	3 400
	<u>98 356</u>	<u>96 676</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	4 000	4 000
	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	27 568	27 009
Övriga gemensamma kostnader	2 100	2 200
	<u>29 668</u>	<u>29 209</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>132 024</u></b>	<b><u>129 885</u></b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

X



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 541 664	1 541 664
Hysesintäkter	1 356 000	1 382 920
Ovriga intäkter	46 822	48 304
	<b>2 944 486</b>	<b>2 972 888</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	132 024	129 885
Fastighetsskötsel och lokalvård	145 391	150 508
El	32 164	34 570
Uppvärmning	79 273	70 766
Vatten	96 376	107 234
Sophämtning	62 927	66 119
Ovriga avgifter	119 252	122 020
Förvaltningsarvoden	60 442	65 703
Ovriga driftskostnader	59 636	90 583
	<b>787 485</b>	<b>837 388</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	17 497	570
Material i löpande underhåll	1 625	9 208
Löpande underhåll av lokaler	1 423	38 198
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	438	0
Löpande underhåll tvättutrustning	1 839	3 794
Löpande underhåll Va/sanitet	8 884	4 423
Löpande underhåll värme	2 608	43 883
Löpande underhåll ventilation	17 596	11 352
Löpande underhåll el	14 178	1 185
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	18 555
Löpande underhåll markytor	11 238	10 250
	<b>77 326</b>	<b>141 418</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	77 875	0
Material i periodiskt underhåll	2 063	0
Periodiskt underhåll lokaler	94 250	209 025
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	5 200
Periodiskt underhåll värme	0	4 466
Periodiskt underhåll ventilation	0	8 568
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	341 143
Periodiskt underhåll markytor	54 344	697 500
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	28 750
	<b>228 532</b>	<b>1 294 652</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	334 429	314 038
	<b>334 429</b>	<b>314 038</b>



## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

Noter	2011-08-31	2010-08-31			
<b>Not 6 Byggnader och Mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 718 288	42 718 288			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 718 288	42 718 288			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 097 369	-2 783 331			
Årets avskrivningar	-334 429	-314 038			
Utgående avskrivningar	-3 431 798	-3 097 369			
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>39 286 490</b>	<b>39 620 919</b>			
Ingående anskaffningsvärde mark	4 550 000	4 550 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 550 000	4 550 000			
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>4 550 000</b>	<b>4 550 000</b>			
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>43 836 490</b>	<b>44 170 919</b>			
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			
<b>Not 7 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Andel HSB Malmö	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	0	0			
Skattekonto	8 609	8 539			
	<b>8 609</b>	<b>8 539</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	61 782	67 317			
Upplupna intäkter	20 421	5 017			
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 192			
	<b>82 203</b>	<b>81 526</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>			
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 009	0	6 035 852	2 064 157	-1 046 500
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 004 652	-41 848	1 046 500
Årets resultat					73 147
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 000 009</b>	<b>0</b>	<b>5 031 200</b>	<b>2 022 308</b>	<b>73 147</b>





## HSB Brf Bärnstenen i Malmö

## Noter

2011-08-31

2010-08-31

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2752500260	4,31%	2019-12-17	9 650 000	100 000
Swedbank Hypotek	2759282664	2,90%	2011-12-09	1 888 000	0
Swedbank Hypotek	2752380838	3,60%	2012-12-19	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2752380861	3,49%	2021-06-24	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2752380887	3,76%	2016-02-08	8 000 000	0
				35 538 000	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**35 438 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

35 038 000

**Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

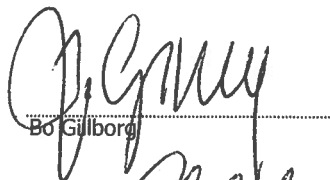
**100 000****100 000****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader  
Ovriga upplupna kostnader

173 985

171 360

156 440

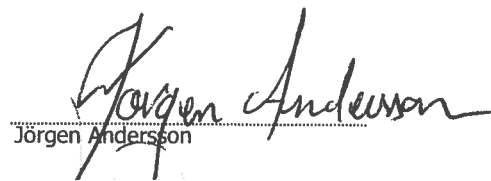
339 627

**330 425****510 987**Malmö 9/1 - ~~2011~~ 2012


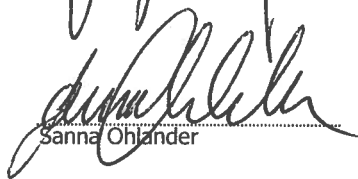
Bo Gillborg



Hossein Asgharian



Jörgen Andersson



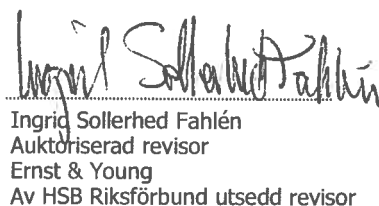
Sanna Ohlander



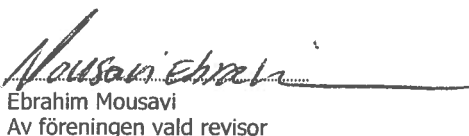
Therese Ekholm

Vår revisionsberättelse har 15/1 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning


Sara Dahlblom  
Av föreningen vald revisor



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



Ebrahim Mousavi  
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 2010-09-01 - 2011-08-31.

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 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 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 15/1 2011-2012

Sara Dahlblom  
Av föreningen vald revisor

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

Ebrahim Mousavi  
Av föreningen vald 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 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoförårsperiod. 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.