

# ÅRSREDOVISNING



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

2008-01-01 – 2008-12-31





HSB Brf Piggvaren på Limhamn  
769612-2402

## Kallelse

Medlemmarna i HSB Brf Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tisdagen 21 april 2009 kl. 18.30 i föreningslokalen.

Vi bjuder på enklare förtäring.

Välkomna!

Styrelsen

## Dagordning

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



## Årsredovisning

För

### HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2008-01-01 – 2008-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Piggvaren 12 vilken innehåller 53 lägenheter.

I fastigheten finns 1 st bostadshus med tillsammans 5 st trapphus med adresserna Linnégatan 3A – 3E

Föreningen har tillgång till 55 st öppna parkeringsplatser. Föreningens 53 st bostäder fördelar sig enligt följande:

13 st	2 r o k
33 st	3 r o k
5 st	4 r o k
2 st	5 r o k
<b>53 st</b>	

Föreningens byggnad färdigställdes år 2007 och inflyttning skedde fr o m 1 april 2007.

Total lägenhetsyta 4 914,5 kvm  
Medellägenhetsyta 92,7 kvm

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 april 2008, på Turning Torso. Närvarande var 38 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Göran Larsson  
Vice ordförande Kjell Persson  
Ledamot Sven Åke Hedlund  
Ledamot Thomas Lilia  
Ledamot Eva Malmström  
Ledamot Barbro Molin, utsedd av HSB  
Ledamot Rolf Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Göran Larsson, Sven Åke Hedlund och Rolf Nilsson.

Styrelsen har under året haft 11 (elva) protokollförda sammanträden samt därutöver ett flertal arbetsmöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer från föreningen har varit, ordinarie Håkan Rydberg och Åke Persson, suppleant Marianne Stahlbom-Stieger. Därutöver har Lennart Öhrström, Ernst & Young varit revisor.

### **Valberedning**

Föreningens valberedning har varit Jan Falk och Siv Benander, med Jan Falk som sammankallande.

### **Vicevärd**

Jan Falk, Thomas Lilia, Rolf Nilsson och Kjell Persson från föreningen har upprätthållit vicevärdsfunktionen.

### **Medlemsantal – lägenhetsöverlåtelser**

2008 12 31 hade föreningen 75 st medlemmar. 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 årsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 4 (fyra) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Väsentliga händelser under året**

Under året har det varit intensiva diskussioner med representanter för HSB om problemen med avloppsinstallationen, injustering av värmen samt balkongläckage. Åtgärdsprogram har/kommer att upprättas. Åtgärderna sker inom ramen för garantireglerna.

Från 080701 har införts individuell mätning av förbrukning av värme, varmvatten och kallvatten.

## Aktiviteter på Piggvaren

### Berättarkvällar

Under hösten 2008 har Marianne Stahlbohm-Stieger och Lena Lilia dragit i gång berättarkvällar i föreningslokalen. Deltagarantalet har varierat mellan 20 och 30 personer.

Styrelsen har bjudit på kaffe och fikabröd, Marianne och Lena har ordnat med någon form av aktivitet enligt nedanstående program:

- 2008 09 17 Ett första planeringsmöte, där alla framförde sina önskemål
- 2008 10 08 Jan Falk berättade om hur det var att vara pojke på Limhamn.
- 2008 11 12 Birgitta och Göran Larsson berättade om och visade bilder från sin Indienresa.
- 2008 12 10 Avslutning för hösten med sång och musik av Vanja och Lennart Karlsson.  
Styrelsen bjöd på glögg.

De som så önskar träffas i vinterträdgården måndagar mellan klockan 14 och 16 för en pratstund med kaffe och bulle. De deltagande turas om att bjuda på detta.

### Trädgården

En vårlig helg ägnades åt vår yttermiljö. Med rejäla arbetsinsatser från flitiga Piggvarenboende blev det vår fint i trädgården. Gemensam fika avnjuten i solskenet avslutade dagen.

De träd som skadats under byggtiden klipptes i september i samband med höststädningen av trädgården. Träden utmed Linnégatan är planerade att klippas under våren 2009.

### PiggvarenNytt

Piggvarens eget uppskattade informationsblad PiggvarenNytt har utkommit med tre nummer.

### Gästlägenheten

Gästlägenheten som varit flitigt utnyttjad under året kompletterades under senare delen av året med möjlighet till övernattning i föreningslokalen.

### Ekonomi

Årsavgiften har under året uppgått till 726 kr/kvm.

Parkeringsavgiften sänktes 080401 från 400 kr till 200 kr/månad. Av föreningens 53 parkeringsplatser var 15 platser outhyrda 2008 12 31.

Föreningens intäkter blev något lägre än budgeterat beroende på sänkningen av parkeringsavgiften, rörelsekostnaderna något högre och räntekostnaderna markant lägre. Årsresultatet blev därmed bättre än det budgeterade och slutade på -2 425 kr jämfört med -26 523 kr föregående år.

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

### 3-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 028	2 854	0
Rörelsens kostnader	-2 433	-1 175	0
Finansiella poster, netto	-1 593	-1 697	0
Extra avsättning till yttre fond	0	0	0
Skatter	-4	-9	0
Årets resultat	-2	-27	0
Likvida medel & fin. placeringar	376	-428	585
Skulder till kreditinstitut	59 968	60 118	95 763
Fond för yttre underhåll	0	0	0
Balansomslutning	163 433	164 004	97 550
Fastighetens taxeringsvärde	71 600	71 600	19 400

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-66 523
Årets resultat	-2 425
<b>Summa</b>	<b>-68 948</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	40 000
Balanseras i ny räkning	-108 948
<b>Summa</b>	<b>-68 948</b>

### Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	42 425
Fond för yttre underhåll ökar med	40 000

**jämfört med föregående år.**



## **2009**

Styrelsen bedömer att årsavgiften för 2009 kan vara oförändrad jämfört med 2008, dvs 726 kr/kvm.

Budgeten visar ett resultat som är i balans. Av föreningens banklån löper ca 15 mkr med rörlig ränta. Sedan budgeten upprättades har den rörliga räntan sjunkit, vilket gör att med nuvarande ränteläge kommer resultatet att förbättras.

2 års besiktning genomfördes under mars 2009.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1		
Nettoomsättning		4 028 480	2 853 914
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 028 480</b>	<b>2 853 914</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2,3	-1 226 447	-918 133
Löpande underhåll / reparationer	4	-23 076	-4 842
Avskrivningar	5	-344 082	-251 768
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 593 605</b>	<b>-1 174 743</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 434 875</b>	<b>1 679 171</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		16 620	30 974
Räntekostnader		-2 788 484	-2 001 922
Räntebidrag		339 013	273 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 432 851</b>	<b>-1 697 028</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 024</b>	<b>-17 857</b>
Inkomstskatt	6	-4 449	-8 666
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 425</b>	<b>-26 523</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	162 878 150	163 222 232
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	8	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>162 878 650</b>	<b>163 222 732</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	7 026	440 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	147 520	338 350
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>154 546</b>	<b>779 290</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	11	400 000	0
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		0	2 292
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>554 546</b>	<b>781 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 433 196</b>	<b>164 004 314</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatskapital		73 666 000	73 666 000
Upplåtelseavgift		29 539 000	29 539 000
Fond för yttre underhåll		40 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 245 000</b>	<b>103 205 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-66 523	0
Årets resultat		-2 425	-26 523
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-68 948</b>	<b>-26 523</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 176 052</b>	<b>103 178 477</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	59 818 320	59 968 320
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	13	150 000	150 000
Leverantörsskulder		0	84 908
Avräkningskonto i HSB Malmö		23 710	430 414
Skatteskulder		90 715	86 266
Övriga kortfristiga skulder		0	1 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	174 399	104 454
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>438 824</b>	<b>857 517</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 433 196</b>	<b>164 004 314</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
	15		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Pantbrev i fastighet		60 269 000	60 269 000

## 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.

## Noter

### 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter bostäder	3 569 088	2 433 492
Hysesintäkter garage och p-platser	184 200	191 600
Hysesbortfall garage och p-platser	-73 600	-53 406
Vatten	87 812	90 510
Uppvärmning	119 465	153 288
Värme/vatten	107 727	0
Överlåtelseavgifter	5 125	3 024
Pantförskrivningsavgifter	4 079	13 299
Gemensamhetslokal	2 600	1 200
Gästrum	19 050	10 200
Övriga intäkter *	2 934	10 707
	<b>4 028 480</b>	<b>2 853 914</b>

\* Övriga intäkter utgörs av ersättning från HSB Malmö för registrering av fel antal lägenheter hos VA-verket, nyckelförsäljning till medlemmar mm.

## 2 Drift

	2008	2007
Förbrukningsmaterial till fastighetsskötsel	14 321	8 363
Hissbesiktning	5 300	0
Serviceavtal	3 375	0
Snörenhållning	25 571	3 150
Elavg för drivkraft och belysning	100 426	76 065
Fjärrvärme	363 173	214 682
Vatten	95 899	59 535
Sophämtning	47 388	30 118
Container	0	1 740
Fastighetsförsäkringar	25 160	20 374
Kabel-TV	33 802	21 801
Fastighetsskatt *	0	58 200
Fastighetsskötsel grundavtal	122 672	114 611
Fastighetsskötsel extradebitering	34 754	20 409
Städ grundavtal	62 860	62 374
Städ extradebiteringar	4 568	677
Trädgårdsskötsel grundavtal	6 094	0
Trädgårdsskötsel extradebitering	15 420	39 200
Vicevärd	0	36 800
Hyra p-plats	19 980	14 589
Korttidsinventarier	5 314	7 060
Datautrustning och programvara	424	0
Förbruknings-/kontorsmaterial etc	2 969	118
Kreditupplysning	488	814
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter (se not 3)	100 737	11 272
Telefon - hissar, porttelefon	9 017	6 504
Mobiltelefon	1 421	300
Datakommunikation (tex Bolina)	4 083	2 601
Postbefordran	341	0
Överlåtelseavgifter	1 436	2 118
Pantförskrivningsavgifter	5 837	14 105
Revisionsarvoden - extern revisor	19 250	7 500
Stämmokostnader	0	7 612
Styrelse - möteskostnader	747	990
Administrativ förvaltning, grundavtal	71 283	51 561
Förvaltning, extra debitering	0	554
Bojour	5 605	3 272
Konsultarvoden	1 250	0
Föreningsverksamhet	511	0
Medlemsavgift HSB Malmö **	0	13 250
Utbildning för intern branskyddskontrollant	0	3 344
Övriga kostnader ***	14 971	2 470
	<b>1 226 447</b>	<b>918 133</b>

\* Fastighetsskatt utgår till och med det år då föreningen erhåller sitt värdeår (nybyggnadsår). Under följande år 1-5 betalar föreningen ingen fastighetsskatt och under år 6-10 utgår halv fastighetsskatt enligt gällande regler.

\*\* Medlemsavgift för år 2008 har redovisats mot uppbokad men ej utdebiterad medlemsavgift för år 2007 därav ingen synbar kostnad för år 2008.

\*\*\* I övriga kostnader ingår tillbakabokning av uppbokad fordran (5000 kr) för inköp av inventarier till föreningslokal som redan var betalda av HSB Malmö och uppbokad fordran för del av fastighetsskatt (4850 kr) som reglerades 2007, avgifter till Bolagsverket (1700 kr), inköp till gästrum (1511 kr) mm.

### 3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2008	2007
Styrelsearvode	20 500	6 000
Övriga arvode förtroendevalda	2 500	1 500
Revisorer	4 000	0
Vicevärd	50 000	0
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	0	1 154
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	23 737	2 618
	<b>100 737</b>	<b>11 272</b>

Föreningen har inte haft någon utomstående anställd personal under året.

### 4 Löpande underhåll / reparationer

	2008	2007
Material i löpande underhåll	19 701	4 842
Löpande underhåll av hissar	3 375	0
	<b>23 076</b>	<b>4 842</b>

### 5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2008	2007
Avskrivning byggnader	344 082	251 768

### 6 Inkomstskatt

Beskattningen av bostadsrättsföreningen sker enligt regler för bostadsrättsföreningar. Underlag för inkomstskatt är skattepliktiga kapitalintäkter som beskattas med 28 %.



## 7 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2008-12-31
Ursprunglig byggnad	145 202 350	-251 768	-344 082	2007-2106	P	144 606 500
Mark	18 271 650					18 271 650
<b>Byggnader och mark</b>	<b>163 474 000</b>	<b>-251 768</b>	<b>-344 082</b>			<b>162 878 150</b>

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	145 202 350	145 202 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 202 350</b>	<b>145 202 350</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-251 768	0
Årets avskrivningar	-344 082	-251 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-595 850</b>	<b>-251 768</b>
<b>Mark</b>		
Ingående värde mark	18 271 650	18 271 650
<b>Utgående värde mark</b>	<b>18 271 650</b>	<b>18 271 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>162 878 150</b>	<b>163 222 232</b>
Bokfört värde	162 878 150	163 222 232
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	<b>71 600 000</b>	<b>71 600 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Värdeår: 2007

## 8 Andelar

	2008-12-31	2007-12-31
Andel HSB - långfristig	500	500

### 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	6 300	440 940
Avräkning skatter, skattekonto	726	0
	<b>7 026</b>	<b>440 940</b>

Övriga kortfristiga fordringar består av fordran för dubbelbetalda fakturer för snörenhållning.

### 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald försäkring	26 250	25 160
Förutbetald kabel-TV	8 671	8 471
Upplupna räntebidrag	110 293	273 920
Upplupna ränteintäkter	202	0
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	2 104	30 799
	<b>147 520</b>	<b>338 350</b>

### 11 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

	2008-12-31	2007-12-31
Löptid 2008-12-23--2009-03-18    Räntesats 2,27%	400 000	0

### 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000			-26 523
Disp. efter stämmobeslut			40 000	-66 523	26 523
Årets resultat					-2 425
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 666 000</b>	<b>29 539 000</b>	<b>40 000</b>	<b>-66 523</b>	<b>-2 425</b>

### 13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering fn per år
Skånes Provinsbank	4,62%	14 838 000	2010-05-18	0
Skånes Provinsbank	4,58%	15 000 000	2011-03-17	0
Skånes Provinsbank	4,72%	14 838 000	2012-05-18	0
Skånes Provinsbank	2,81%	15 292 320	rörligt	150 000
		<b>59 968 320</b>		<b>150 000</b>

Total skuld till kreditinstitut är 59 968 320 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 59 818 320 kronor och en kortfristig skuld på 150 000 kronor. Beräknad amortering de kommande fem åren är 150 000 kronor per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 218 320 kronor.

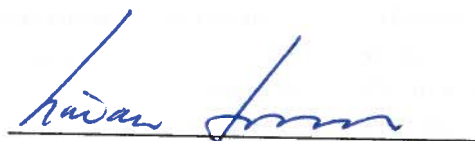
### 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna styrelsearvode	20 500	6 000
Upplupna revisionsarvode	4 000	0
Övriga upplupna arvode	52 000	2 654
Upplupna arbetsgivaravgifter	24 036	2 618
Upplupen extern revisor	13 375	7 500
Upplupen värmekostnad	43 746	42 480
Upplupen elkostnad	11 696	0
Upplupna räntekostnader-lån	5 046	26 803
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda kostnader	0	16 400
	<b>174 399</b>	<b>104 455</b>

### 15 Ställda säkerheter

	2008-12-31	2007-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Uttagna pantbrev	60 269 000	60 269 000

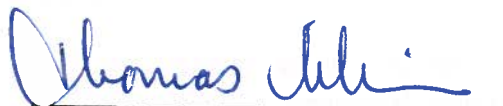
Malmö den 22/3 2009



Göran Larsson



Sven-Åke Hedlund



Thomas Lilia



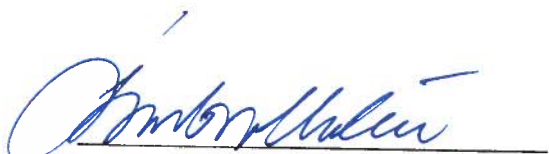
Eva Malmström



Rolf Nilsson



Kjell Persson



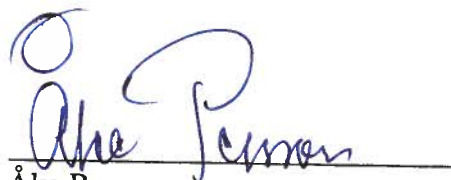
Barbro Molin

## Revisorspåteckning

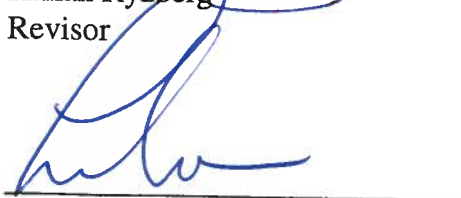
Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2009



Håkan Rydberg  
Revisor



Åke Persson  
Revisor



Lennart Öhrström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
HSB Brf Piggvaren på Limhamn  
Org.nr 769612-2402


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Piggvaren på Limhamn för räkenskapsåret 2008. 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.

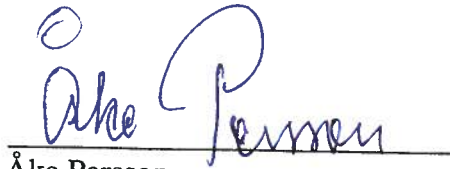
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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.

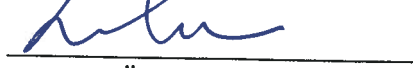
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

Malmö den 22/3 2009

  
Håkan Rydberg  
Revisor

  
Åke Persson  
Revisor

  
Lennart Öhrström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young



# 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 tjuogoårsperiod. 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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





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

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

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