



Årsredovisning

HSB brf Piggvaren på Limhamn

2009-01-01 – 2009-12-31



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 19 april 2010 kl. 18.30

Lokal: Föreningslokalen

Vi bjuder på fika.

Välkomna!

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 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 eventuella övriga arvoden.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter
15. Val av styrelseledamöter och rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
19. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31.

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 rok
33 st	3 rok
5 st	4 rok
2 st	5 rok
53 st	

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 den 21 april 2009, i Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 47 medlemmar varav 36 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret:

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Malmström, Thomas Lilia samt Kjell Persson.

Styrelsen har under året haft åtta (8) protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

Firmatecknare, två i förening.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer från föreningen har varit, ordinarie Håkan Rydberg och Åke Persson. Därutöver revisor Lennart Öhrström från Ernst&Young AB.

Valberedning

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

Vicevärd

Under året har Jan Falk, Rolf Nilsson och Kjell Persson från föreningen upprätthållit vicevärdfunktionen.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 75 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 3 st.

Väsentliga händelser under året

Under året har det varit intensiva diskussioner och förhandlingar med representanter för HSB Malmö om problemen med avloppsinstallationen, balkongläckage samt återstående brister från 2-års besiktningen.

Åtgärdsprogram har/kommer att upprättas. Åtgärderna sker inom ramen för garantireglerna.

Berättarkvällar och andra aktiviteter

Berättarkvällarna under ledning av Marianne Stalbohm-Stieger och Lena Lilia är numera en institution som förutom god grannsamvaro erbjuder ett varierat program och intressanta föreläsare.

Vårens fem välbesökta träffar avslutades med en mycket uppskattad konstvisning på Turning Torso. Höstens träffar var fyra till antalet.

Deltagarantalet har varierat mellan 25 och 35 personer.

Berättarkvällarna som äger rum den 2:a onsdagen i varje månad från januari till december med uppehåll för sommarmånaderna, har varit mycket uppskattade. Program för 2010 är redan klart.

Styrelsen ställer föreningslokalen till förfogande och bjuder på kaffe och fikabröd.

Måndagseftermiddagarna i vinterträdgården är också mycket uppskattade och drygt tio personer brukar samlas där för en pratstund och lite fika. De deltagande turas om att bjuda på detta.

Den 26:e juni anordnades en uppskattad grillkväll där styrelsen bjöd på vin.

Trädgården.

En vårlig helg ägnades åt vår utemiljö. Med rejäla arbetsinsatser från flitiga Piggvarenboende blev det vårfint i trädgården. Träden mot Linnégatan klipptes. Planteringsringarna utanför vinterträdgården omplanterades och försågs med nya växter och fruktträd. Dagen avslutades med gemensam fika på ost och vin i solskenet utanför vinterträdgården.

Vårt mycket uppskattade konstverk "Delfiner" färdigställdes under året av konstnären Bo Ihre. Denne avtackades i samband med en av höstens berättarkvällar.

Gästlägenheten och föreningslokalen

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Även föreningslokalen har varit uthyrd ett antal gånger.

En boende planerar att starta en Canastagrupp som ska träffas en gång i veckan i föreningslokalen.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2008 och uppgick under året till 726 Kr/kvm. Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 Kr/månad. Av föreningens 54 platser var 10 platser outhyrda 2009 12 31.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Styrelsen bedömer att årsavgiften för 2010 kan vara oförändrad dvs 726 kr/kvm. Dock en liten varning för att räntorna kan gå upp under senare delen av året. En mindre höjning (1,5 % - 2,5 %) av årsavgifterna bör diskuteras inför 2011.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga besiktningen har skett i anslutning till 2-årsbesiktningen.
Fastigheten ligger fortfarande i garantiläge.

Fyraårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 105	4 028	2 854	0
Rörelsens kostnader	-1 633	-1 593	-1 175	0
Finansiella poster, netto	-2 087	-2 433	-1 697	0
Extra avsättning till yttre fond	0	0	0	0
Skatter	-3	-4	-9	0
Årets resultat	382	-2	-27	0
Likvida medel & fin. placeringar	1 087	376	-428	585
Skulder till kreditinstitut	59 818	59 968	60 118	95 763
Fond för yttre underhåll	0	0	0	0
Balansomslutning	163 671	163 433	164 004	97 550
Fastighetens taxeringsvärde	87 600	87 600	71 600	19 400

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-108 949
Årets resultat	382 377
Summa	273 428

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	233 428
Summa	273 428

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	342 377
Fond för yttre underhåll ökar med jämfört med föregående år.	40 000

2010

Budgeten visar ett positivt resultat. Av föreningens banklån löper ca 15 mkr med rörlig ränta. Ytterligare ett lån på 15 mkr förfaller till omsättning 2010 05 18. Styrelsen bör diskutera hur dessa lån ska omsättas. Vidare är det viktigt att styrelsen har full koll på ränteläget.

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning	1		
Nettoomsättning		4 105 170	4 028 480
Summa nettoomsättning		4 105 170	4 028 480
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-1 223 145	-1 226 447
Löpande underhåll / reparationer	4	-56 705	-23 076
Avskrivningar	5	-352 685	-344 082
Summa rörelsens kostnader		-1 632 535	-1 593 605
Bruttoresultat		2 472 635	2 434 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 127	16 620
Räntekostnader		-2 366 859	-2 788 484
Räntebidrag		267 556	339 013
Summa finansiella poster		-2 087 176	-2 432 851
Resultat efter finansiella poster		385 459	2 024
Inkomstskatt	6	-3 082	-4 449
Årets resultat		382 377	-2 425

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	162 525 465	162 878 150
Maskiner och inventarier	8	4 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		162 530 265	162 878 150
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	500	500
Summa anläggningstillgångar		162 530 765	162 878 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		387 064	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	1 132	7 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 707	147 520
Summa kortfristiga fordringar		439 903	154 546
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	12	700 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 139 903	554 546
SUMMA TILLGÅNGAR		163 670 668	163 433 196

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		73 666 000	73 666 000
Upplåtelseavgift		29 539 000	29 539 000
Fond för yttre underhåll		80 000	40 000
Summa bundet eget kapital		103 285 000	103 245 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-108 949	-66 523
Årets resultat		382 377	-2 425
Summa fritt eget kapital		273 428	-68 948
Summa eget kapital		103 558 428	103 176 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	59 668 320	59 818 320
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	150 000	150 000
Leverantörsskulder		64 859	0
Avräkningskonto i HSB Malmö		0	23 710
Skatteskulder		3 082	90 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	225 979	174 399
Summa kortfristiga skulder		443 920	438 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 670 668	163 433 196
Ställda säkerheter			
	16		
<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

	2009	2008
Årsavgifter bostäder	3 569 088	3 569 088
Hysesintäkter garage och p-platser	146 903	184 200
Hysesbortfall garage och p-platser	-48 903	-73 600
Vatten	77 520	87 812
Uppvärmning	78 585	119 465
Värme/vatten	245 451	107 727
Överlåtelseavgifter	3 210	5 125
Pantförskrivningsavgifter	856	4 079
Gemensamhetslokal	4 725	2 600
Gästrum	22 171	19 050
Övriga intäkter *	5 564	2 934
	4 105 170	4 028 480

* Övriga intäkter utgörs av försäljning av nycklar och taggar till medlemmar mm.

2 Drift

	2009	2008
Förbrukningsmaterial till fastighetsskötsel	14 198	14 321
Hissbesiktning	3 125	5 300
Serviceavtal	6 359	3 375
Snörenhållning	7 063	25 571
Elavg för drivkraft och belysning	124 771	100 426
Fjärrvärme	382 380	363 173
Vatten	88 422	95 899
Sophämtning	52 423	47 388
Fastighetsförsäkringar	26 250	25 160
Kabel-TV	34 684	33 802
Fastighetsskötsel grundavtal	96 906	122 672
Fastighetsskötsel extradebitering	0	34 754
Städ grundavtal	66 442	62 860
Städ extradebiteringar	2 775	4 568
Trädgårdsskötsel grundavtal	3 125	6 094
Trädgårdsskötsel extradebitering	13 625	15 420
Hyra p-plats	0	19 980
Korttidsinventarier	729	5 314
Datautrustning och programvara	3 439	424
Förbruknings-/kontorsmaterial etc	4 642	2 969
Kreditupplysning	488	488
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter (se not 3)	129 354	100 737
Telefon - hissar, porttelefon	9 075	9 017
Mobiltelefon	2 536	1 421
Datakommunikation (tex Bolina)	5 616	4 083
Postbefordran	0	341
Inkasso	325	0
Överlåtelseavgifter	2 247	1 436
Pantförskrivningsavgifter	1 283	5 837
Revisionsarvoden - extern revisor	16 625	19 250
Stämmokostnader	883	0
Styrelse - möteskostnader	1 290	747
Administrativ förvaltning, grundavtal	72 807	71 283
Förvaltning, extra debitering	6 644	0
Bojour	5 828	5 605
Konsultarvoden	5 600	1 250
Föreningsverksamhet	4 409	511
Medlemsavgift HSB Malmö *	21 200	0
Utbildning	4 100	0
Övriga kostnader	1 477	14 971
	1 223 145	1 226 447

Under 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.

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2009	2008
Styrelsearvode	20 500	20 500
Övriga arvode förtroendevalda	4 000	2 500
Revisorer	4 000	4 000
Vicevärdar	75 000	50 000
Bilers skattefri förtroendevald	1 262	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	24 592	23 737
	129 354	100 737

Föreningen har inte haft någon utomstående anställd personal under året.

4 Löpande underhåll / reparationer

	2009	2008
Material i löpande underhåll	31 679	19 701
Löpande underhåll	25 026	3 375
	56 705	23 076

5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2009	2008
Avskrivning byggnader	352 685	344 082

6 Inkomstskatt

Beskattningen av bostadsrättsföreningen sker enligt regler för bostadsrättsföreningar. Underlag för inkomstskatt är skattepliktiga kapitalintäkter som beskattas med 26,3 %.

7 Byggnader och mark

	Anskaffning- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	145 202 350	-595 850	-352 685	2007-2106	P	144 253 815
Mark	18 271 650					18 271 650
Byggnader och mark	163 474 000	-595 850	-352 685			162 525 465

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	145 202 350	145 202 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 202 350	145 202 350
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-595 850	-251 768
Årets avskrivningar	-352 685	-344 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-948 535	-595 850
Mark		
Ingående värde mark	18 271 650	18 271 650
Utgående värde mark	18 271 650	18 271 650
Utgående redovisat värde	162 525 465	162 878 150
Taxeringsvärden byggnader	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	87 600 000	87 600 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Värdeår: 2007

8 Maskiner och inventarier

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning period	Avskrivnings- P/R Bokfört värde 2009-12-31
Utsmyckning i trädgård	4 800			4 800
Maskiner och inventarier	4 800			4 800

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

Ingen avskrivning sker på konstverk då de anses ha bestående värde.

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	4 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 800	0
Utgående redovisat värde	4 800	0

9 Andelar

	2009-12-31	2008-12-31
Andel HSB - långfristig	500	500

10 Övriga kortfristiga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 300
Avräkning skatter, skattekonto	1 132	726
	1 132	7 026

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	26 250	26 250
Förutbetald kabel-TV	8 671	8 671
Upplupna räntebidrag	11 891	110 293
Upplupna ränteintäkter	1 350	202
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	3 545	2 104
	51 707	147 520

12 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

		2009-12-31	2008-12-31
Löptid 2009-09-16--2010-03-17	Räntesats 1,05%	400 000	0
Löptid 2009-12-19--2010-03-17	Räntesats 1,00%	300 000	0
Löptid 2008-12-23--2009-03-18	Räntesats 2,27%	0	400 000
		700 000	400 000

13 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	40 000	-66 523	-2 425
Disp. efter stämmobeslut			40 000	-42 425	2 425
Årets resultat					382 377
Belopp vid årets utgång	73 666 000	29 539 000	80 000	-108 948	382 377

14 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	1,62%	15 142 320	rörligt	150 000
		59 818 320		150 000

Total skuld till kreditinstitut är 59 818 320 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 59 668 320 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 58 068 320 kronor.


15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna styrelsearvode	20 500	20 500
Upplupna revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga upplupna arvode	79 000	52 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	30 450	24 036
Upplupen fastighetskötsel	7 063	0
Upplupen extern revisor	15 000	13 375
Upplupen värmekostnad	49 001	43 746
Upplupen elkostnad	12 802	11 696
Upplupen renhållningskostnad	1 062	0
Upplupna räntekostnader-lån	4 534	5 046
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	2 566	0
	225 978	174 399

16 Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna pantbrev	60 269 000	60 269 000

Malmö den 19/3 2010


Göran Larsson


Sven-Åke Hedlund


Thomas Lilia


Eva Malmström


Rolf Nilsson

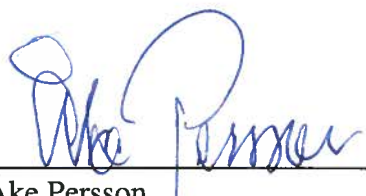

Kjell Persson

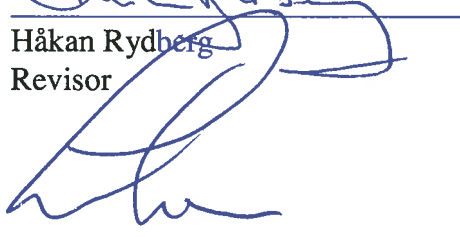

Barbro Molin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2010


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

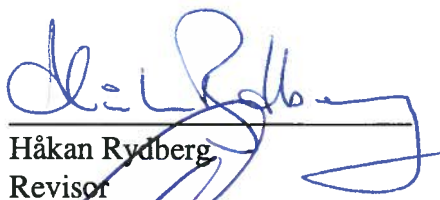
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Piggvaren på Limhamn för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

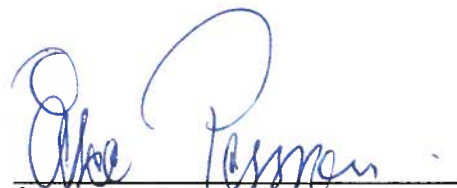
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 19/3 2010


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 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.

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 ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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

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

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