



# ÅRSREDOVISNING

## 2011

**HSB BRF  
PIGGVAREN  
PÅ LIMHAMN**



**HSB – där möjligheterna bor**



# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 2 maj 2012 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
19. Övriga anmälda ärenden
20. Övriga frågor
21. Avslutning



# Årsredovisning

för

## HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

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

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

13	2 r o k
33	3 r o k
5	4 r o k
2	5 r o k
<b>53</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 den 2 maj 2011 i Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 55 medlemmar varav 39 röstberättigade.

## Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande Göran Larsson  
Vice ordförande Bertil Ohlsson  
Sekreterare Cecilia Håkansson  
Ledamot Anna Axtenius  
Ledamot Sven-Åke Hedlund  
Ledamot Rolf Nilsson  
Ledamot Kjell Persson  
Utsedd av HSB Barbro Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Åke Hedlund, Cecilia Håkansson, Göran Larsson, Bertil Ohlsson och Kjell Persson.

Styrelsen har under året haft 11 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 Håkan Rydberg och Åke Persson. Därutöver revisor Lennart Öhrström från Ernst & Young AB.

#### **Valberedning**

Föreningens valberedning har utgjorts av Siv Benander, Jan Falk, Per-Olof Malmström och Torbjörn Siegert med Siv Benander som sammankallande.

#### **Vicevärd**

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

#### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 76.

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.

#### **Väsentliga händelser under året**

Förhandlingar med HSB angående problemen med avloppsinstallatören, balkongläckage, förlängning av garantitiden samt ekonomisk ersättning har förts. Flertalet brister har åtgärdats. Åtgärderna sker inom ramen för garantireglerna.

Överenskommelse har nåtts om förlängning av garantitiden med 5 år till 2017-03-31 och ekonomisk ersättning på 2 906 000 kr. Ersättningen utbetalas under 2012.

#### **Trädgård**

Under hösten har en del av planteringen på husets framsida fått ett nytt tilltalande utseende.

### **Information**

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år.

### **Berättarkvällar och andra aktiviteter**

Berättarkvällarna under ledning av Marianne Stalbohm-Stieger, Lena Lilia och Cecilia Håkansson är mycket uppskattade och ger förutom god grannsamvaro ett varierat program och intressanta föreläsare.

Deltagarantalet har varierat mellan 20 och 35 personer.

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.

Det finns en canasta-grupp, som träffas en gång i veckan i föreningslokalen.

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm en gång i månaden i föreningslokalen.

På torsdagskvällarna lär sig ett 10-tal boende att dansa Zumba.

Under hösten har en grundläggande datakurs getts till intresserade.

En grillafton i juni och en sillafton i september samlade många glada boende.

### **Gästlägenheten och föreningslokalen**

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

### **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 55 platser var 7 platser outhyrda 2011-12-31.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

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

## 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 253	4 179	4 105	4 028	2 854
Rörelsens kostnader	-2 128	-1 820	-1 633	-1 593	-1 175
Finansiella poster, netto	-2 099	-1 936	-2 087	-2 433	-1 697
Skatter	16	0	-3	-4	-9
Årets resultat	42	423	382	-2	-27
Likvida medel & fin. placeringar	2 192	1 786	1 087	376	-428
Skulder till kreditinstitut	59 556	59 668	59 818	59 968	60 118
Fond för yttre underhåll	267	120	80	40	0
Balansomslutning	164 200	163 993	163 671	163 433	164 004
Fastighetens taxeringsvärde	89 600	89 600	87 600	87 600	71 600

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande  
belopp i kr

Balanserat resultat	510 117
Årets resultat	41 706
<b>Summa</b>	<b>551 823</b>

Styrelsen föreslår följande  
disposition:

Balanseras i ny räkning	551 823
<b>Summa</b>	<b>551 823</b>

### Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med 41 706  
jämfört med föregående år.

Resultaträkningen visar årets resultat före yttre fondavsättning. Enligt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003.4 skall inte fondavsättningen tas upp i resultaträkningen utan reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital d v s direkt i balansräkningen. Bokföring skall också ske under räkenskapsåret då det är styrelsen som skall godkänna den och inte stämman. Det faktiska resultatet blir då  
 $41\,706\text{ kr} - 164\,000\text{ kr(fondavsättning)} + 181\,250\text{ kr(uttag ur fond)} = 58\,956\text{ kr}$



**2012**

Föreningens budget för 2012 visar på ett resultat överstigande 3 mkr. Detta beror i huvudsak på den ersättning som HSB erlagt. Av föreningens banklån på 59,5 mkr är 44,7 mkr bundna. Extra amortering med 3 mkr har skett under januari 2012. Därefter har föreningen likvida medel på drygt 1,5 mkr.





## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 252 820</b>	<b>4 178 978</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 496 749	-1 318 283
Löpande underhåll	Not 3	-79 826	-140 021
Periodiskt underhåll	Not 4	-181 250	0
Avskrivningar	Not 5	-370 539	-361 502
Summa fastighetskostnader		-2 128 364	-1 819 806
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 124 456</b>	<b>2 359 172</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 994	16 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 246 965	-2 139 745
Räntebidrag		107 024	187 292
Summa finansiella poster		-2 098 947	-1 935 734
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 509</b>	<b>423 438</b>
Inkomstskatt		16 197	0
<b>Årets resultat</b>		<b>41 706</b>	<b>423 438</b>



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

## Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 6 161 793 424 162 163 963

Inventarier

Not 7 4 800 4 800

---

161 798 224 162 168 763*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 8 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

---

161 798 724 162 169 263

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Malmö

691 795 285 844

Övriga fordringar

Not 9 841 6 550

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 208 263 31 802

---

900 899 324 196

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 500 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

---

2 400 899 1 824 196

Summa tillgångar

---

**164 199 623 163 993 459**



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Balansräkning	2011-12-31	2010-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	73 666 000	73 666 000
Upplåtelseavgifter	29 539 000	29 539 000
Fond för yttre underhåll	266 750	120 000
	<u>103 471 750</u>	<u>103 325 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	510 117	233 429
Årets resultat	41 706	423 438
	<u>551 823</u>	<u>656 867</u>
Summa eget kapital	<u>104 023 573</u>	<u>103 981 867</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>56 405 735</u>	<u>59 518 320</u>
	56 405 735	59 518 320
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	3 150 068	150 000
Skatteskulder	116 199	118 236
Skatteskulder	0	3 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	<u>504 048</u>	<u>221 955</u>
	3 770 315	493 273
Summa skulder	<u>60 176 050</u>	<u>60 011 593</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>164 199 623</b></u>	<u><b>163 993 459</b></u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	60 269 000	60 269 000
varav frigjorda		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,26 % av anskaffningsvärdet.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande 2011.

#### 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.

#### 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	2011-12-31	2010-12-31
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	35 000	30 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	136 893	78 568
	<u>175 893</u>	<u>112 568</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Övriga kostnader anställda	0	270
	<u>0</u>	<u>270</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	42 692	14 628
	<u>42 692</u>	<u>14 628</u>
<b>Totalt</b>	<u>218 585</u>	<u>127 466</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	3 569 088	3 569 088
	Hysesintäkter	100 400	100 600
	Intäkter vatten	117 485	112 113
	Intäkter värme	267 314	198 834
	Övriga intäkter	198 533	198 343
		<b>4 252 820</b>	<b>4 178 978</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	218 585	127 466
	Fastighetsskötsel och lokalvård	223 928	217 187
	El	144 270	146 812
	Uppvärmning	384 550	430 658
	Vatten	93 421	88 757
	Sophämtning	55 079	54 176
	Övriga avgifter	77 266	59 846
	Förvaltningsarvoden	76 005	75 561
	Övriga driftskostnader	223 646	117 820
		<b>1 496 749</b>	<b>1 318 283</b>
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	6 190	17 913
	Material i löpande underhåll	23 233	45 166
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 082	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	9 859	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	3 144	0
	Löpande underhåll värme	0	10 456
	Löpande underhåll el	3 933	13 069
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	4 135	363
	Löpande underhåll hissar	18 249	12 688
	Löpande underhåll markytor	0	40 367
		<b>79 826</b>	<b>140 021</b>
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll markytor	181 250	0
		<b>181 250</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	370 539	361 502
		<b>370 539</b>	<b>361 502</b>



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 6 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 202 350	145 202 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>145 202 350</u>	<u>145 202 350</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 310 037	-948 535
Årets avskrivningar	<u>-370 539</u>	<u>-361 502</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 680 576</u>	<u>-1 310 037</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>143 521 774</b>	<b>143 892 313</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	18 271 650	18 271 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 271 650</u>	<u>18 271 650</u>
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>18 271 650</b>	<b>18 271 650</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>161 793 424</b>	<b>162 163 963</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	<u>70 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
Mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
Mark - lokaler	<u>19 600 000</u>	<u>19 600 000</u>
Taxeringsvärde totalt	89 600 000	89 600 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 800	4 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 800</u>	<u>4 800</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>



**HSB Brf Piggvaren på Limhamn**

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	841	407			
	Övriga fordringar	0	6 143			
		<u>841</u>	<u>6 550</u>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	43 207	8 457			
	Upplupna intäkter	5 883	9 237			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 173	14 108			
		<u>208 263</u>	<u>31 802</u>			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 500 000	1 500 000			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res./Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	120 000	233 429	423 438
	Vinstdisp enl. stämmobeslut 2010			164 000	259 438	-423 438
	lanspråkstagande 2011 av yttre fond			-181 250	181 250	
	Avsättning år 2011 yttre fond			164 000	-164 000	
	Årets resultat					41 706
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>73 666 000</b>	<b>29 539 000</b>	<b>266 750</b>	<b>510 117</b>	<b>41 706</b>
<b>Not 13</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Skånes Provinsbank	13710143357	4,10%	2012-04-13	14 838 000	0
	Skånes Provinsbank	13710122503	4,72%	2012-05-18	14 838 000	0
	Stadshypotek	799028	3,31%	2013-06-30	14 879 803	3 150 068
	Stadshypotek	799029	3,52%	2014-06-30	15 000 000	0
					<u>59 555 803</u>	<u>3 150 068</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>56 405 735</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 805 463



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 150 068	150 000
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	176 282	6 119
Övriga upplupna kostnader	228 198	215 836
Förutbetalda hyror och avgifter	99 568	0
	<u>504 048</u>	<u>221 955</u>

Malmö 19/3 - 2012  
-----  
Anna Axtenius  
-----  
Barbro Molin  
-----  
Bertil Ohlsson  
-----  
Cecilia Håkansson  
-----  
Göran Larsson  
-----  
Kjell Persson  
-----  
Rolf Nilsson  
-----  
Sven-Ake HedlundVår revisionsberättelse har 23,4 - 2012 avgivits beträffande denna årsredovisning  
-----  
Håkan Rydberg  
Av föreningen vald revisor  
-----  
Lennart Öhrström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB  
-----  
Åke Persson  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Organisationsnummer 769612-2402

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för året 2011-01-01 - 2011-12-31.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

##### *Revisoreernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för år 2011-01-01 - 2011-12-31.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.



## Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Organisationsnummer 769612-2402

---

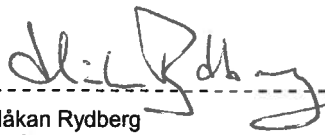
### Revisorenas ansvar

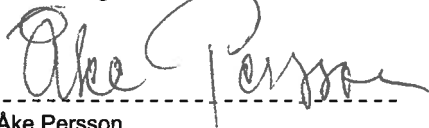
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 23,4 2012

  
-----  
Håkan Rydberg  
Av föreningen vald revisor

  
-----  
Åke Persson  
Av föreningen vald revisor

  
-----  
Lennart Öhrström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# 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 tjuugoårsperiod. 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.