



ÅRSREDOVISNING

2016

**HSB BRF
PIGGVAREN
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 4 maj 2017 kl. 18.30. På stämman tas första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Lokal: Föreningslokalen

Vi bjuder på fika.

Välkomna!

Styrelsen

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd och närvarolista
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. 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. Beslut om antalet styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige
18. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs).
19. Information av föreningens styrelse
20. Avslutning
21. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016.

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
53	

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 28 april 2016 i Brf Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 32 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Anders Carlquist
Vice Ordförande	Allan Aulin
Sekreterare	Anna Axtenius
Ledamot	Kristina Frick (fram till 28 april 2016)
Ledamot	Sven Bergwik (fram till 28 april 2016)
Ledamot	Eva Forland
Ledamot	Bodil Hagström
Utsedd av HSB	Barbro Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Carlquist, Allan Aulin, Anna Axtenius och Bodil Hagström. Styrelsen har under året haft 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 Sven-Åke Hedlund och Ingrid Frankman. Därutöver BoRevision som externa revisorer.

Valberedning

Föreningens valberedning har utgjorts av Britt Jönsson, Eva Malmström och Marianne Stalbohm-Stieger med Marianne Stalbohm-Stieger som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd är Julia Ivanovski från HSB.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning sköter Severins Bygg & Fastighetsservice (SBF). Avtalet om fastighetsskötsel och markskötsel justerades under våren och tecknades om med Severins Bygg & Fastighetsservice.

Städning

Vi har tecknat städavtal med HSB. Städningen sker nu varje torsdag.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 73.

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 avslutade lägenhetsöverlåtelse har under året varit 2.

Väsentliga händelser under året

Åtgärds möten och garantiåtgärder

De boende har under våren 2016 inventerat kvarvarande fel i sina lägenheter. Syn av felen i lägenheterna och allmänna utrymmen har gjorts under våren 2016. En slutbesiktning "10-års syn" av felen i lägenheterna och fastigheten kommer att ske under våren 2017. Den förlängda garantin upphör 2017-03-31. Enkäter för beskrivning av kvarvarande fel delades ut till lägenheterna i december 2016. Besiktningsmannen kommer i förväg att ta del av enkäterna och beslut om vilka lägenheter som ska besökas. Under 2016 har styrelsen

haft 6 åtgärdsmöten med Boel Fors från Projektgruppen. Boel rapporterar till Pernilla Nevsten HSB, eftersom Stefan Sandahl har slutat.

Under februari utfördes okulär syn av fasaderna och fuktindikering i vindskyddsskivan av Fuktcom AB och Byggnadsundersökningar AB samt liftförare från Rallco AB. Fuktindikeringarna är utförda enligt anvisningar framtagna av SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut), för kontroll i träväggar med putsade fasader utan luftspalt. Två hål borras i fasaden vid varje mätpunkt. Isolerade stift trycks genom mineralullen för att därefter tryckas in i mineritskivans ytskikt. Mätvärdena som presenterades på mätinstrumentets display avlästes och noterades. Hålen i putsen tätas med övermålningsbar mjukfog efter avslutad mätning.

Vid okulär besiktningen upptäcktes ett flertal skador i putsen som behövde åtgärdas. Utmed fönstersmygar fanns glipor mellan puts och smygplåt där vatten kunde tränga in i den yttre isoleringen. Dessutom upptäcktes putssprickor och putsskador i fasaden. Alla skador har dokumenterats med bilder och vid 9-årssynen blev de klassificerade som E-fel. Under en vecka i december reparerades dessa skador plus 2 andra nyupptäckta skador i fasaden.

Utförd fuktmätning i träreglar visar på fuktkvoter som bedöms vara normala vid rådande temperatur och luftfuktighet.

Risken för fuktrelaterade skador på regelverket bedöms i dagsläget vara liten. Motiven är bl. a.

- Oorganisk vindskyddsskiva.
- Låga fuktindikationer i vindskyddsskivan.
- Låga fuktkvoter i träreglar under fönsterpartier där brister noterats.
- Större delen av fasaderna med trästomme och förekommande brister är orienterade mot norr där ofta regn- och vindbelastningen är mindre i västra Skåne.

OVK av ventilationen i föreningslokalen gjordes under våren 2015. Den blev inte godkänd på grund av för hög ljudnivå. Ny fläkt installerades under våren 2016 inom ramen för garantireglerna. Tyvärr gick en del av utrymmet i föreningslokalen förlorat, eftersom fläkten blev placerad på väggen i lokalen.

Hängrännorna vid taket läcker i skarvarna. En åtgärd gjordes i december månad, men enligt enkäterna inför 10-års synen verkar det fortfarande läcka.

Under året har inglasningen till två balkonger monterats ner av Bygg Performansen AB för att undersöka orsaken till läckaget mellan balkongplattorna. Arbete med tätning av läckorna slutfördes under hösten.

Trädgården

Under året har vi haft ett antal möten med Severins om åtgärder som behövde göras med trädgården och dess skötsel. En genomgång av alla planteringar gjordes under vintern. Arbetsordningen ändrades så att mer tid avsattes till borttagning av ogräs och gräsklippningen mindre ofta. Ett nytt avtal har tecknats med Severins och kostnaden blev densamma som föregående avtal.

Dessutom beslutade vi att cementplattorna på södersidan skulle rengöra och därefter behandlas så att nya fläckar inte återkommer eller fördröjs i värsta fall. Ett sista försök med plantering av ny murgröna gjordes utanför E-trappan. Den lilla rabatten utanför kontoret och gästlägenheten har ansatts och gjorts om. Nya krukor med växter har placerats i det som en gång skulle varit en vattenspegel. Arbetet med detta utfördes i början av sommaren. Marken runt lyktstolparna till parkeringsinfarten vid Linnégatan har belagts med Sjösten och avgränsats med kantplåt. En justering av stensättningen av gångarna på norra sidan har gjorts. Vid trappan mot busshållplatsen har räckets och sättningsstenen under åtgärdats.

I slutet av augusti hade vi ett nytt möte och genomgång av trädgården med Severins. Murgrönan utanför trappa E hade inte tagit sig under sommaren. Däremot trivdes ogräset utmärkt. Vi beslutade att Severins skulle ta fram underlag för att riva upp planteringen och ersätta den med Sjösten. De stora stenarna med belysning ska behållas liksom trädet. Under hösten hade vi ett nytt möte med Severins och gick igenom vad som skulle göras med planteringen. Dessutom hade vi konstaterat att slänten mot MKB-huset vid östra parkeringen ingick i vår tomt och behövde rensas från ogräs. Arbetet med detta utfördes under slutet på hösten. Vi hade tänkt återanvända den murgrönan som grävts upp, med avstod från detta på grund av att dålig kvalitet på rötterna. En ansatts till gång kommer att göras mot slänten till MKB-huset för att undvika spring i rabatterna.

Fastigheten

Medlemmarnas tillgång till samtliga entréer diskuterades på höstmötet 2015. Styrelsen beslutade att alla får tillgång till samtliga entréer. Dock ej källarförråden.

Mattorna i entréerna har bytts ut mot fotskrapor.

Bänken utanför B-trappan användes som väntplats för busshållplatsen med mycket nedskräpning som följd. Styrelsen beslutade att ta bort bänken.

En extrasäng har inköpts till gästlägenheten.

Golven i soprummen är smutsiga och fläckiga och svåra att få rena.

SaneringsCompaniet hade fått i uppgift belägga golven i miljörummen med Lithurin® Seal. Det är ett impregneringsmedel som förseglar betongytan.

Lithurin® Seal tränger in och förseglar ytan jämnt i betongen, vilket ger minskad friktion. Lithurin® är godkänt att användas på betonggolv inom livsmedelsindustrin och är delvis vattenavvisande, halkhämmande och underlättar städningen.

ByggPerformance kom med förslag gällande service av balkonginglasningen till var och en lägenhetsinnehavare. Varje medlem är själv ansvarig för sina resp. balkonger, och varje medlem faktureras separat.

Handikapparkeringen mot Polgatan har återställts. Handikapparkeringen mot torget utnyttjas fortfarande av en lägenhetsinnehavare med handikappstillstånd.

Under hösten har ej använda cyklar tagits bort från cykelparkering.

Nödutgången i utsiktsrummet har försetts med brytbart lås. Det är viktigt att inga obehöriga ska kunna komma ut på taket.

Styrelsemötet i oktober **avslutades** med den årliga besiktningen. Följande åtgärds punkter noterades:

- Låset i utsiktsrummet stämmer inte överens med det beställda. Måste kunna öppnas med huvudnyckel och ej med låsvred inifrån. Severins ändrar.
- Handikappramp. Stenarna har redan gett med sig och kommer att stadgas med järn av Severins.
- Justering av mursten vid befintlig handledare ej klart. Färdigställs av Severins.
- Målningsofferten ska även omfatta träfasaden på gavelns östra sida.

I övrigt befanns fastigheten vara i gott skick.

Samtidigt gick underhållsplanen igenom. Styrelsen fann att endast målning av träpartier på bottenvåningen och på gavelns östra sida ska utföras. Övriga åtgärder flyttas till 2018.

Offert har begärts av Schööns Måleri och Måleritjänst. Styrelsen har accepterat offerten från Schööns Måleri. Målningen kommer att utföras innan semestern 2017.

Under höstmötet uppkom frågan om byte av ventilationsfilter och brandvarnare. Vicevärden har delat ut betalningsblad angående brandvarnare och filter. Några medlemmar tyckte avgiften var väl hög för filter. Styrelsen gjorde en undersökning på webben och fann att mängdrabatten låg på 30% för beställning av minst 100 filter. Under års slutet gick föreningen ut med en förfrågan till medlemmarna om önskat antal filter. Beslut om inköp av filter kommer att göras av styrelsen i januari 2017.

Information

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år. Information finns nu också på Brf Piggvarens hemsida. Domännamnet piggvaren.se är registrerat hos Loopia AB. Hemsidans adress är www.piggvaren.se. På hemsidan finns bl.a. en bokningskalender där uthyrning av lokaler har markerats. Rättighet att boka lokal har vicevärden, som också sköter debitering av avgifter. En ny subdomän imd har registrerats, imd.piggvaren.se. På dessa sidor finns information och statistik över förbrukning av värme och vatten. Beräkning av avgifter för värme och vatten görs också där.

Berättarkvällar och andra aktiviteter

Nya arrangörer till berättarkvällar efterlyses.

Till skillnad från i fjol kunde vi det här året både grilla och sitta utomhus. Ett 40-tal gäster samlades kring borden i trädgården och dukade upp grillkött, korvar och fisk med diverse tillbehör. Lennart underhöll som vanligt med dragspelsmusik och en och annan vits, som inte kan återberättas här. Det blev

också underhållning med trolleri och synvillor och kvällen fylldes med skönsång.

I mitten av september hade vi lyckats engagera Kristina Backe för en afton hos oss på Piggvaren med programmet "Från torp till herresäte". Hon berättade, sjöng och ackompanjerade sig själv med en akustisk gitarr. Även medlemmarna stämde in i sången.

Oktoberfesten har blivit tradition och den 28 oktober samlades vi i föreningslokalen. Mängder med korv, potatissallad och öl konsumerades.

Vår sedvanliga julfest, i år den 15 december, samlade många glada boende i föreningslokalen. Där fick vi avnjuta jullandgång, öl och snaps mellan snapsvisorna, som ackompanjerades av Lennart på dragspel. Som vanligt avslutades julfesten med utlottning av fina vinster som samlats in av föreningens medlemmar.

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

Vid vicevärdens onsdagsöppet på kontoret, varje jämn vecka, ventileras glädjeämnen och bekymmer. Vanligtvis håller en representant från styrelsen kontoret öppet övriga onsdagar.

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

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm en gång i månaden i föreningslokalen.

Motionsrummet

En roddmaskin har beställts till motionsrummet och kommer att installeras januari 2017.

Gästlägenheten och föreningslokalen

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Även föreningslokalen har varit uthyrd ett antal gånger. Styrelsen har tagit fram nya regler för uthyrning av föreningslokalen.

Ekonomi

Under budgetmötet 2016 beslutades att januari 2017 ska vara en avgiftsfri månad. Årsavgiften 2017 kommer då att bli densamma som under 2016 dvs. 599 kr/m², eftersom vi också hade en avgiftsfri månad under 2016.

Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 11 platser outhyrda 2016-12-31. Fyra platser var reserverade som gästparkering och en som handikapparkering. Den andra handikapparkeringen vid Linnégatan är uthyrd till medlem med handikapptillstånd.

Ekonomisk ställning och resultat

2016-06-30 löpte bindningstiden för två lån ut. Det ena lånet är på 7,5 mkr placerades hos Nordea under 1 år med räntan 0,4 %. Det andra lånet är på 12,5 m kr hos SHB. Styrelsen tog beslut om att öka amorteringen på detta lånet från 150 tkr till 300 tkr. Bindningstiden för lånet upphör 2021-06-20 och räntan blev 1,08 %. Långgivare är fortfarande stadshypotek SHB.

Budgeten för 2017

Vid budgetmötet hösten 2016 beslutade vi att januari 2017 ska vara en avgiftsfri månad. Årsavgiften bostäder 2017 blir då 599 kr/m². Detta kommer att ge ett bokföringsmässigt negativt resultat på 324 351 kr. Detta beror på att avskrivningen nu är linjär och inte progressiv som tidigare.

Budgeterat kassaflöde 2017:

ÅRETS INBETALNINGAR	2017
Årsavgifter bostäder (11 månader)	+ 2 944 678
Övriga inbetalningar	+ 656 068
ÅRETS INBETALNINGAR	+ 3 600 746
ÅRETS UTBETALNINGAR	2017
Personalkostnader	- 66 000
Fastighetsskötsel och städ	- 458 999
Reparationer	- 150 000
Taxebundna utgifter	- 748 000
Övriga utgifter	- 94 000
Förvaltningsarvoden	- 149 000
Övrig drift	- 80 098
Planerat underhåll (enligt underhållsplan)	- 929 000
Fastighetsskatt	- 67 000
Avskrivningar maskiner inventarier (?)	- 30 000
ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT	- 2 772 097
UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL	2017
Ränteintäkter	+ 6 000
Räntekostnader	- 859 000
Årets amorteringar	- 300 000
ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL	- 1 153 000
SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR	- 3 925 097
KONSTATERAT KASSAFLÖDE	- 324 351

Budgeterat bokföringsmässigt resultat 2017:

Avskrivningar -1 282 598 kr.

Resultat efter finansiella poster	- 1 287 351
Avsättning till yttre fond enligt plan	-300 000
Disposition ur yttre fond	929 000
Förändring yttre fond	-629 000
Fondbehållning	869 000
Resultat efter fondavsättning	- 658 351

Fondbehållningen 869 000 kr motsvaras inte av några verkliga pengar. Detsamma gäller avskrivningar på 1 282 598 kr som inte är en verklig kostnad. Att resultatet blir -658 351 kr beror på avskrivningarna.

Enligt ovan blir kassaflödet negativt. Detta beror på att posten "planerat underhåll" enligt underhållsplanen är 929 000 kr. Vi beräknar att ca 200 000 kr kommer att behövas för planerat underhåll 2017. Överskottet kommer då att placeras i den bundna placeringen hos HSB för att användas till kommande underhåll.

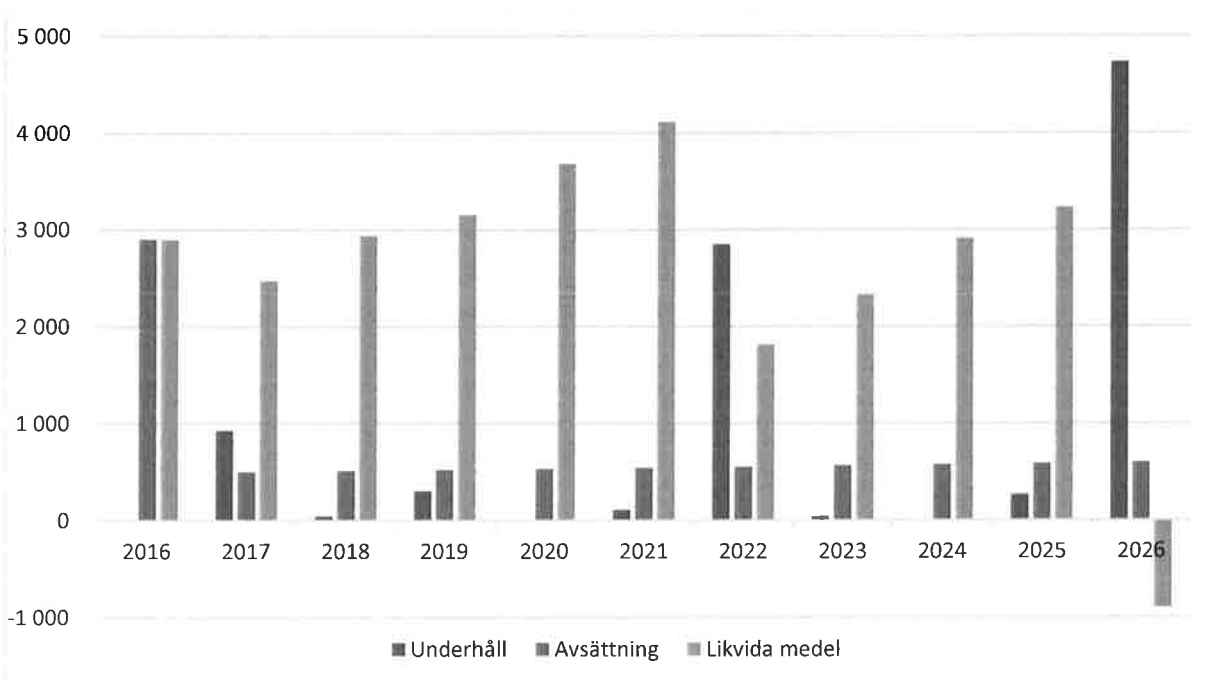
Underhållsplanering 2016–2026

Istället för yttre fonden har vi använt likvida medel i den bundna placeringen hos HSB i sammanställningen av underhållsplanen. Det kommer att finnas ett överskott av likvida medel fram till 2026 då vi får ett underskott.

Sammanställningen bygger på ett sparande av 500 kkr. per år och en indexuppräknings med 2 %. Underhållet för 2017 blir väsentligt mindre än 929 kkr., å andra sidan kommer underhållet att bli större 2018. För år 2026 finns ett resultatfört underhåll på -903 000 kr. Med den goda likviditeten i den bundna placeringen bör detta inte vara något problem. Underhållsplanen uppdateras under hösten.

Visa: 11 år Index 2%
Ingångsvärde: 2900 KKR

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Underhåll	1	929	41	304	6	108	2 851	45	0	262	4 731
Avsättning	2 900	500	510	520	531	541	552	563	574	586	598
Likvida medel	2 899	2 470	2 939	3 155	3 680	4 113	1 814	2 332	2 906	3 230	-903



Planerade åtgärder under 2017

Under 2017 kommer vi att ändra i stadgarna på grund av ett antal ändringar i lagen om ekonomisk förening 1 juli 2016 och bostadsrättslagen.

Det införs bland annat tydligare reglering kring hur medlemsförteckningen ska upprättas och föras. Framöver ska bland annat inträdesdatum antecknas.

Vidare förlängs diverse tidsfrister, till exempel gällande när handlingar ska lämnas till revisorer, när revisorerna ska lämna handlingar till styrelsen och när redovisningshandlingar mm ska finnas tillgängliga för medlemmar innan föreningsstämman samt när det gäller kallelsetider till föreningsstämmor.

HSB:s stadgepaket kommer att köpas av föreningen och ändringar i stadgarna kommer att ske i samarbete med HSB.

Ändring av stadgarna måste beslutas på 2 efter varandra följande föreningsstämmor. Vi räknar med att ha ändringarna klara till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 4 maj 2017, och andra stämmomötet blir då under höstmötet 2017.

Enligt underhållsplanen ska målning av träpartier på bottenvåningen och gavelns östra sida utföras. Övriga åtgärder flyttas till 2016 och 2018. Underhåller 2016 avser trädgård och miljörum. Medel till detta har tagits från likvidkontot.

10-års syn av lägenheterna och gemensamma utrymmen kommer att göras av besiktningsman den 17 mars 2017.

Avgifter för värme och vatten kommer inte att höjas 2017, om inget oförutsett inträffar.

Under 2017 ska vi göra en andra spolning av avloppen för 7 lägenheter. Det görs 2 extra spolningar för dessa lägenheter under en 5-årsperiod. Samtliga lägenheter spolats vart 5:te år och nästa gemensamma spolning kommer att ske under 2018.

Brf Piggvaren fyller 10 år 2017. En kommitté har bildats för att planera Jubileumsfirandet. Datum planeras till den 15 juni 2017.

S

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 703	3 954	4 270	4 321	6 717
Rörelsens kostnader	-3 155	-3 036	-2 888	-2 195	-1 936
Finansiella poster, netto	-907	-1 169	-1 594	-1 768	-1 952
Årets resultat	-358	-251	-212	358	2 829
Likvida medel & fin. placering	3 186	2 598	1 986	1 125	2 586
Skulder till kreditinstitut	54 069	54 256	54 406	54 556	56 406
Fond för yttre underhåll	1 387	1 199	973	460	431
Balansomslutning	160 842	161 508	162 233	162 592	164 193
Fastighetens taxeringsvärde	119 000	102 000	102 000	102 000	89 600
Soliditet %	65%	66%	66%	66%	65%
Räntekostnad/kr/kvm	187	241	328	366	407
Låneskuld/kr/kvm	11 002	11 040	11 070	11 101	11 477
Avgift per kvm/kr	**599	*668	726	726	*668

*Avgiftsfri månad

** Sänkning av årsavgifter med 10% och avgiftsfri månad

Eget kapital

	Insatser	Upplåt.avg.	Underh.fond	Bal. res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	1 198 805	2 595 732	-250 751
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-250 751	250 751
Avsättning under året enligt UH-plan			300 000	-300 000	
Årets uttag motsvarande per. UH			-112 015	112 015	
Årets resultat					-357 950
Belopp vid årets utgång	73 666 000	29 539 000	1 386 790	2 156 996	-357 950

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 344 981
Årets resultat	-357 950
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	112 015
Summa till stämmans förfogande	1 799 046

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 799 046
-------------------------	-----------

Resultaträkning	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 703 467	3 953 804
Summa rörelseintäkter		3 703 467	3 953 804
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 566 135	-1 451 913
Övriga externa kostnader	3	-237 048	-223 469
Personalkostnader och arvoden	4	-68 774	-77 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 598	-1 282 598
Summa rörelsekostnader		-3 154 555	-3 035 669
Rörelseresultat		548 912	918 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	14 243	14 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-921 105	-1 183 707
Summa finansiella poster		-906 862	-1 168 886
Resultat efter finansiella poster		-357 950	-250 751
Årets resultat		-357 950	-250 751

S

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	157 350 229	158 632 827
Inventarier , verktyg och installationer	8	4 800	4 800
Summa materiella anläggningstillgångar		157 355 029	158 637 627
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		157 355 529	158 638 127
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 732	12 792
Övriga fordringar	10	385 873	698 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	288 274	258 587
Summa kortfristiga fordringar		686 879	969 645
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 800 000	1 900 000
Summa omsättningstillgångar		3 486 879	2 869 645
SUMMA TILLGÅNGAR		160 842 408	161 507 772

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	13	103 205 000	103 205 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 386 790</u>	<u>1 198 805</u>
Summa bundet eget kapital		104 591 790	104 403 805
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		2 156 996	2 595 732
Årets resultat		<u>-357 950</u>	<u>-250 751</u>
Summa fritt eget kapital		1 799 046	2 344 981
Summa eget kapital		106 390 836	106 748 786
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>53 768 664</u>	<u>54 106 204</u>
Summa långfristiga skulder		53 768 664	54 106 204
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	300 000	149 840
Leverantörsskulder		141 248	104 960
Aktuella skatteskulder		66 515	65 190
Övriga skulder	16	0	16
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>275 145</u>	<u>332 776</u>
Summa kortfristiga skulder		782 908	652 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 942 408	161 507 772

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	1,1
Tillkommande utgifter	10,0

Eget kapital

From 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1	Nettoomsättning	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Årsavgifter bostäder	2 944 678	3 283 051
	Årsavgifter lokaler		
	Hyror	118 907	128 755
	Intäkter vatten	79 372	102 372
	Intäkter värme	415 583	297 607
	Intäkter värme/vatten	36 603	34 456
	Överlåtelseavgifter	3 324	2 226
	Pantavgifter	3 546	5 335
	Övrigt	116 561	125 557
	Brutto	3 718 574	3 979 359
	Avsättning till fond för inre underhåll		
	Hyresbortfall	-15 107	-25 555
	Summa	3 703 467	3 953 804
Not 2	Drift- Fastighetskostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Fastighetsskötsel och städning	423 136	435 614
	Löpande underhåll/Reparationer	233 204	173 178
	Periodiskt underhåll	112 015	74 375
	Uppvärmning	444 110	398 947
	El	78 014	87 124
	Vatten	104 661	102 236
	Sophämtning	52 419	62 081
	Övriga avgifter	85 027	85 418
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 549	32 940
	Summa	1 566 135	1 451 913
	Specificering periodiskt underhåll	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Div periodiskt underhåll	112 015	74 375
		112 015	74 375
	Spec: Stenläggning trappa E		
Not 3	Övriga externa kostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Förvaltningskostnader	91 956	90 717
	Revisionskostnader extern	8 788	18 625
	Övriga kostnader	136 304	114 127
	Summa	237 048	223 469
Not 4	Personalkostnader och arvoden	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 000	52 500
	Föreningsvald revisor	6 000	6 000
	Valberedning	6 000	6 000
	Övriga arvode, föredragshållare och bilersättning	2 485	0
	Sociala kostnader	9 289	13 189
	Summa	68 774	77 689

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Ränteintäkter	14 243	14 821
	Summa	<u>14 243</u>	<u>14 821</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	920 727	1 182 701
	Övriga räntekostnader	378	1 006
	Summa	<u>921 105</u>	<u>1 183 707</u>
Not 7	Byggnader och mark	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Piggvaren 12 i Malmö. Marken innehas med tomrätt.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	145 202 350	145 202 350
	Övriga värdehöjande åtgärder	193 000	193 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>145 395 350</u>	<u>145 395 350</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 034 173	-3 751 575
	Årets avskrivning byggnad	-1 263 298	-1 263 298
	Årets avskrivning övriga värdehöjande åtgärder	<u>-19 300</u>	<u>-19 300</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 316 771</u>	<u>-5 034 173</u>
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>18 271 650</u>	<u>18 271 650</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>18 271 650</u>	<u>18 271 650</u>
	Bokfört värde Mark	18 271 650	18 271 650
	Bokfört värde Byggnad	139 078 579	140 361 177
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	157 350 229	158 632 827

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 119 000 000 kr. Värdeår 2007.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	<u>81 000 000</u>	<u>38 000 000</u>	<u>119 000 000</u>
	81 000 000	38 000 000	119 000 000

		<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Not 8	Inventarier		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 800	4 800
	Utgående redovisat värde	4 800	4 800
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	Andel i HSB	500	500
	Summa	500	500
Not 10	Övriga fordringar	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	Avräkningskonto HSB Malmö	385 848	698 266
	Skattekonto	25	0
	Summa	385 873	698 266
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	Ränteintäkter	5 986	1 593
	Försäkring	55 054	46 971
	Kabel-TV	6 380	6 397
	Individuell mätning	220 854	203 626
	Summa	288 274	258 587
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
		Räntesats	Löptid
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,57% 151216-160316	0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,65% 151021-160120	0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,65% 151021-160120	0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,57% 151216-160316	0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,58% 151118-160217	0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,57% 151216-160316	0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,58% 151118-160217	0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,65% 151015-160120	0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,68% 160720-170118	100 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,68% 160720-170118	400 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,68% 160720-170118	300 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,69% 160817-170215	200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,69% 160817-170215	200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,69% 160817-170215	200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,69% 160817-170215	300 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,69% 160920-170315	200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,69% 160921-170315	200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,69% 160921-170315	200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,69% 160921-170315	200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,61% 161014-170419	300 000
	Summa	2 800 000	1 900 000

S

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	Upplupna styrelsearvode	45 000	52 500
	Upplupna revisionsarvode	6 000	6 000
	Övriga upplupna arvode	6 000	6 000
	Upplupna arbetsgivaravgifter	17 909	20 266
	Upplupen extern revisor	8 538	18 500
	Upplupen elkostnad	7 429	8 067
	Upplupen värmekostnad	67 069	61 390
	Upplupen renhållningskostnad	0	1 159
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	46 294	56 377
	Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	7 184	0
	Upplupna räntekostnader	63 722	102 517
	Summa	275 145	332 776

Malmö 2017-04-14



Anders Carlquist



Allan Aulin



Anna Axtenius



Eva Forland

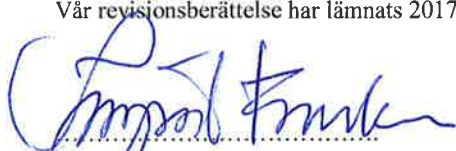


Bodil Hagström

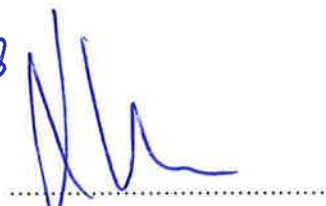


Barbro Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18



Ingrid Frankman
Av föreningen vald revisor



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Åke Hedlund
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för år 2016.

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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

S

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Piggvaren på Linhamn för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

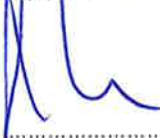
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmo den 18 / 4 2017



Lars Johansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ingrid Frankman

Av föreningen vald revisor



Sven-Åke Hedlund

Av föreningen vald revisor

Rapport från valberedningen styrelsen i Piggvaren!

Valberedningen, bestående av Britt Jönsson, Eva Malmström och Marianne Stalbohm-Stieger, har haft fyra möten under våren, dessutom ett möte med styrelsen för Piggvaren och två intervjuer med de nya föreslagna.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen för det engagemang och det arbete ni lagt ner på huset under de gångna två åren och tackar för att ni är beredda att ställa upp på omval på två år, utom Anna Axtenius som ställer upp på ett år.

Valberedningen vill även tacka revisorerna Ingrid Frankman och Sven-Åke Hedlund. Ett extra varmt tack till Sven-Åke som nu drar sig tillbaka med ålderns rätt. Sven-Åke ställde upp när vi plötsligt stod utan revisor och hade svårt att få tag i en ny. Det uppskattar vi alldeles särskilt. Till valberedningens stora glädje har en ny revisor tackat ja med stor entusiasm. Britt Jönsson i valberedningen avgår efter sex års idogt arbete. Tack, kära Britt, för ditt mångåriga engagemang.

Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och valberedning vid årsmötet 2017:

Allan Aulin	omval två år
Anna Axtenius	omval ett år
Anders Carlquist	omval två år
Eva Forland	omval två år
Bodil Hagström	omval två år

Revisorer:

Ingrid Frankman
Eva Grennert

Dessa väljs för ett år i taget. Vi hoppas naturligtvis att de vill stanna i många år.

Valberedningen väljs för ett år i taget. Britt Jönsson avgår, men Eva Malmström och Marianne Stalbohm-Stieger ställer gärna upp för omval. Vi har dessutom förslag på ett nytt namn i valberedningen: **Siv Ek i D-huset**.

För valberedningen
Marianne Stalbohm-Stieger
Limhamn maj 2017

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 010 - 442 30 00.