

Årsredovisning

HSB Brf Odlaren i Malmö

2006-09-01-- 2007-08-31



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 14 januari 2008 klockan 19:00.

**Lokal: Malmö konferenscenter i Folkets hus,
Nobeltorget, Olof Palmes plats 1, Malmö**

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 jämte ordföranden för justering av protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse skett på ett korrekt sätt
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut med anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-09-01 – 2007-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Dådet 5 vilken innehåller 129 lägenheter, 10 lokaler samt 64 garageplatser varav 7 lokaler och samtliga garageplatser hyrs ut.

I fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Nobelvägen 103 A och B, Bodekullsgången, 19 A, B och C, Bodekullsgången 21 A och B samt Abbekåsgatan 8 A.

Föreningens 129 bostäder fördelar sig enligt följande:	3 stycken	1 r o k
	86 stycken	2 r o k
	34 stycken	3 r o k
	6 stycken	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1954.

Total lägenhetsyta är 7 866,5 m² samt total lokalyta 701,5 m².

Medel för lägenhetsyta 61,0 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2007 klockan 15:00, högst upp i Turning Torso. Närvarande var 30 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Christian Tjärnberg
Vice ordförande	Cecilia Spengler
Sekreterare	Ann-Britt Lundgren
Studieorganisatör	Martin Thörnquist
Ledamot	Frej Josefsson
Ledamot	Kim Meyer
Utsedd av HSB	Adelaide Yamoah
Suppleant	Martin Thörnquist
Suppleant	Linda Erlandsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna; Christian Tjärnberg, Ann-Britt Lundgren, Martin Thörnquist, Frej Josefsson samt Linda Erlandsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Christian Tjärnberg, Cecilia Spengler, Ann-Britt Lundgren, Frej Josefsson.

Revisorer

Maria Jansson och Adela Irusta, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Suppleant: Christine Johnsson

Valberedning

Agneta Virgo

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Christian Tjärnberg

Vicevärd

Samtliga i styrelsen med undantag av Adelaide Yamoah, HSB Malmö.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 153 stycken.

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 18 stycken.

Väsentliga händelser under året

Vi har en ny vaktmästare, Dritan Bauta från HSB BoService.

Ombyggnad och underhållsplan

Com Hem har under hösten uppgraderat fastighetens nät för kabel-tv. Lägenheterna erbjuds telefoni och bredband via Com Hem.

Grunden på Abbekåsgatan har bytts ut mot en som inte är förankrad i fasaden då detta tidigare gett upphov till störningar.

Jordfelsbrytare har installerats i samtliga lägenheter.

Regeringen har avslagit överklagan av detaljplaneändringen efter fem års konflikt. Stadsbyggnadsnämnden har drivit linjen att balkongerna, ritade av Malmöarkitekten Thorsten Roos, har kulturhistoriska värden. Vi har påbörjat arbetet inför balkongrenovering och WIGOT konsult AB är inkopplade i processen.

Årets löpande underhåll

Nya trädgårdsmöbler, bänkar, parasoller samt stolar har köpts in, monterats och utplacerats på gården.

Aktiviteter

Delar av styrelsen har monterat och målat våra nya grillar inför sommaren.

Styrelsen har tagit initiativ till en hemsida www.Odlaren.COM som ger ett komplement till Lägenhetspärmen. Även fortsättningsvis kommer portanslag samt Odlarnytt att utdelas. Vid styrelsens öppna expedition ges medlemmar utan Internet-dator möjlighet att surfa på hemsidan eller få utskrifter som ett komplement till annan information.

Styrelsen har tecknat abonnemang för container till första helgfria måndagen i varje månad.

Årsavgifter

Inga höjningar har genomförts för lägenheternas årsavgifter. På grund av föreningens stabila ekonomi fick däremot medlemmarna en tillfälligt 50 % sänkt månadsavgift för januari 2007.

Avsägelse lägenheter

Ingen har under året av sagt sig sin lägenhet.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga stadgeenliga besiktningen skedde den 8 augusti 2007 av hela styrelsen samt revisorerna.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Arbetet inför balkongrenoveringen fortskrider och påbörjas snarast möjligt efter konsultbesked om kostnader och hur vi får lov att gå tillväga. I samband med balkongrenoveringen kommer bland annat underhållsarbeten på tak, av plåtar samt stuprännor att göras. Renoveringarna sker förhoppningsvis under hösten 2008.

Brandskyddet kommer att ses över och tydligare skyltning kommer att göras i framförallt källargångar.

Styrelsen kommer att teckna avtal med Bredbandsbolaget för internetabonnemang och fast telefoni, så att dessa ingår i årsavgiften för samtliga lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifter

Inga höjningar är planerade, med reservation beroende på balkongrenoveringskostnader.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	06/07	05/06	04/05	03/04	02/03
Nettoomsättning	6 271	6 416	6 270	6 298	6 323
Rörelsens kostnader	-5 077	-5 649	-4 703	-4 261	-4 317
Finansiella poster, netto	-458	-558	-620	-728	-966
Jämförelsestörande poster/skatter	0	0	0	245	0
Årets resultat	736	209	947	1 554	1 040
Likvida medel & fin. placeringar	2 181	1 318	2 372	2 490	5 766
Skulder till kreditinstitut	9 440	10 500	12 964	15 143	20 988
Fond för yttre underhåll	7 799	7 892	7 523	6 651	5 673
Balansomslutning	22 022	22 400	24 743	25 995	30 306
Fastighetens taxeringsvärde	56 926	39 849	39 849	39 849	39 357

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 158 171
Årets resultat	736 110
Summa	3 894 281

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-542 528
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	558 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	720 638
Balanseras i ny räkning	3 158 171
Summa	3 894 281

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	0
Fond för yttre underhåll ökar med	736 110

jämfört med föregående år.

Resultaträkning	Not	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	6 270 969	6 415 594
Summa nettoomsättning		6 270 969	6 415 594
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-2 851 634	-2 882 726
Löpande underhåll / reparationer	4	-435 502	-589 575
Periodiskt underhåll	5	-542 528	-917 081
Avskrivningar	6	-1 246 744	-1 259 841
Summa rörelsens kostnader		-5 076 408	-5 649 223
Bruttoresultat		1 194 561	766 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 117	9 986
Räntekostnader		-467 540	-556 473
Tomträttsavgäld	7	-11 028	-11 028
Summa finansiella poster		-458 451	-557 515
Årets resultat		736 110	208 856

Balansräkning	Not	2007-08-31	2006-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	19 749 812	20 937 606
Maskiner och inventarier	9	58 950	117 900
Summa materiella anläggningstillgångar		19 808 762	21 055 506
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	10	500	500
Summa anläggningstillgångar		19 809 262	21 056 006
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		2 162 171	1 298 904
Kapitalkonto i HSB Malmö		19 069	18 830
Kundfordringar		1 008	274
Övriga kortfristiga fordringar		4 685	3 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 003	22 310
Summa kortfristiga fordringar		2 212 936	1 343 891
Summa omsättningstillgångar		2 212 936	1 343 891
SUMMA TILLGÅNGAR		22 022 198	22 399 897

Balansräkning	Not	2007-08-31	2006-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		325 445	325 445
Fond för yttre underhåll		7 798 745	7 892 826
Summa bundet eget kapital		8 124 190	8 218 271
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 158 171	2 855 234
Årets resultat		736 110	208 856
Summa fritt eget kapital		3 894 281	3 064 090
Summa eget kapital		12 018 471	11 282 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 000 018	9 702 693
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	13	439 912	797 156
Leverantörsskulder		103 575	119 465
Fond för inre underhåll	14	196 596	228 887
Skatteskulder		57 039	64 195
Övriga kortfristiga skulder		200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	206 387	205 140
Summa kortfristiga skulder		1 003 709	1 414 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 022 198	22 399 897
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet	16	29 201 500	29 201 500
Ansvarsförbindelser			
HSB Malmö	17	9 685	11 987

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 154 739 kr. Underskottet har detta räkenskapsår minskat med 1 248 217 kr.

Noter

1 Nettoomsättning

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Årsavgifter bostäder	5 141 121	5 372 340
Årsavgifter lokaler	587 400	587 400
Hyror	824 625	815 173
Avgiftsbortfall	-421 148	-423 577
Fastighetsskatt	33 410	32 141
Beräknad skattereduktion	79 617	748
Överlåtelseavgift	16 336	16 959
Pantförskrivningsavgift	9 606	14 216
Påminnelseavgift	0	200
Öresutjämning	2	-6
	6 270 969	6 415 594

2 Drift	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	1 000	0
Hissbesiktning	7 401	0
Service avtal	5 000	10 284
Snörenhållning	58 582	18 912
Elavgift	217 564	228 785
Uppvärmning	868 207	1 037 698
Vatten	225 434	227 860
Sophämtning	139 636	123 958
Fastighetsförsäkringar	44 326	46 596
Bevakningskostnader	0	1 180
Kabel-TV	59 868	56 587
Folketshus kabelö	7 556	7 495
Bredband	3 780	4 095
Fastighetsskatt *	210 418	220 559
Fastighetsskötsel grundavtal	337 279	326 491
Fastighetsskötsel extradebitering	6 925	0
Städ grundavtal	132 404	133 704
Städ extradebiteringar	25 000	0
Revisionsarvoden BoRevision AB	7 825	7 575
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	163 751	143 146
Administrativ förvaltning, utöver avtal	2 622	12 534
Konsultarvoden	2 363	0
Avgifter för juridiska åtgärder	2 283	4 374
Tidningar, tidskrifter, facklitt	0	1 500
Medlemsavgift HSB	34 250	34 250
Driftsuppföljning	2 747	2 678
Kreditupplysning, t ex UC	2 926	2 762
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3)	169 280	157 697
Utbildning	0	950
Korttidsinventarier	40 310	1 858
Datorutrustning	0	5 859
Kontorsmateriel och trycksaker	478	0
Telefon	2 151	1 854
Mobiltelefon	0	510
Stämma	19 643	5 155
Styrelse	1 615	14 588
Överlåtelseavgift	11 248	11 036
Pantförskrivningsavgifter	14 456	14 188
Underhållsplan	8 000	0
Bojour	12 588	10 320
Postbefordran	0	900
Konstaterad förlust kund/hyresfordringar	120	0
Övriga kostnader **	2 598	4 788
	2 851 634	2 882 726

* Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärde som gäller för respektive kalenderår.
Skattesatsen under år 2007 är 0,4% för bostadslägenheter, 1,0% för lokaler.

** Består av kostnader för förbrukningsmaterial, postbefordran, registrering hos Bolagsverket,m.m..

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Styrelsearvode	83 600	82 400
Revisorer	5 956	5 910
Vicevärd	40 300	35 000
Sociala avgifter	39 424	34 387
	169 280	157 697

4 Löpande underhåll / reparationer

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Löpande underhåll / reparationer	304 284	439 497
Material i löpande underhåll	54 768	33 186
Löpande underhåll av hissar	46 005	58 665
Löpande underhåll av markytor	30 445	48 227
Försäkringsskador	0	10 000
	435 502	589 575

5 Periodiskt underhåll

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Periodiskt underhåll	500 853	894 795
Periodiskt underhåll markytor	41 675	22 286
	542 528	917 081

6 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Avskrivning byggnader	98 884	93 287
Avskrivning ombyggnad	1 088 910	1 107 601
Avskrivning på inventarier	58 950	58 953
	1 246 744	1 259 841

7 Tomträttsavgäld

Föreningen betalar årligen 11 028 kr i tomträttsavgäld till Malmö Stad. Justeringsdatum för avtalet är 2027-12-31.

8 Byggnader

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2007-08-31
Ursprunglig byggnad	4 574 000	-3 437 694	-98 884	1964-2015	P	1 037 422
Ombyggnad	32 886 911	-13 085 611	-1 088 910	1995-2024	R	18 712 390
Byggnader	37 460 911	-16 523 305	-1 187 794			19 749 812

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

	2007-08-31	2006-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 460 911	37 274 000
Inköp	0	186 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 460 911	37 460 911
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-16 523 305	-15 322 417
Årets avskrivningar	-1 187 794	-1 200 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 711 099	-16 523 305
Utgående redovisat värde	19 749 812	20 937 606

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Taxeringsvärde

Hustyp	Värdeår	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder - hyreshus	1964	38 000 000	12 600 000	50 600 000
Lokaler	1964	5 400 000	926 000	6 326 000
		43 400 000	13 526 000	56 926 000

9 Maskiner och inventarier

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2007-08-31
Låssystem	447 813	-447 813	0	2001-2005	R	0
Bredband	294 750	-176 850	-58 950	2004-2008	R	58 950
Inventarier	742 563	- 624 663	-58 839			58 950

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

	2007-08-31	2006-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	742 563	742 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	742 563	742 563
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-624 663	-565 710
Årets avskrivningar	-58 950	-58 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-683 613	-624 663
Utgående redovisat värde	58 950	117 900

10 Andelar

	2007-08-31	2006-08-31
Andel i HSB Malmö	500	500

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-08-31	2006-08-31
Förutbetald försäkring	16 563	15 737
Förutbetald kabel-TV	5 199	4 831
Upplupna ränteintäkter	1 683	1 742
Förutbetalt serviceavtal hissar Kone	2 558	0
	26 003	22 310

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	325 445	7 892 826	2 855 234	208 856
Disp. efter stämmobeslut		-94 081	302 937	-208 856
Årets resultat				736 110
Belopp vid årets utgång	325 445	7 798 745	3 158 171	736 110

13 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 2-5 år	Räntesats	Kapital-skuld	Justeras	Amortering fn per år
Stadshypotek	4,49%	4 600 000	2008-07-30	100 000
SBAB	5,82%	239 930	2008-12-17	239 912
Stadshypotek	4,92%	4 600 000	2011-07-30	100 000
		9 439 930		439 912

Total skuld till kreditinstitut är 9 439 930 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 9 000 018 kronor och en kortfristig skuld på 439 912 kronor. Beräknad amortering de kommande fem åren är 439 912 kronor per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 240 370 kronor.

14 Fond för inre underhåll

	2007-08-31	2006-08-31
Ingående saldo	228 887	249 789
Uttag under året	-32 291	-20 902
	196 596	228 887

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-08-31	2006-08-31
Upplupet styrelsearvode	42 935	41 730
Upplupet vicevärdearvode	40 300	35 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	24 904	20 932
Upplupen kostnad BoRevision AB	7 825	7 575
Upplupna räntekostnader	36 072	40 917
Upplupen elkostnad	15 979	21 417
Upplupen värmekostnad	29 146	31 573
Upplupen renhållningskostnad	4 992	3 443
Övriga upplupna kostnader \ förutbetalda intäkter	4 234	2 553
	206 387	205 140

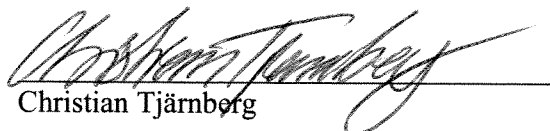
16 Ställda säkerheter

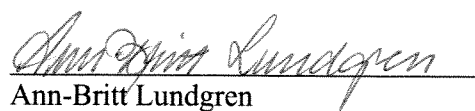
	2007-08-31	2006-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	32 201 500	32 201 500
Varav i eget förvar	-3 000 000	-3 000 000
	29 201 500	29 201 500

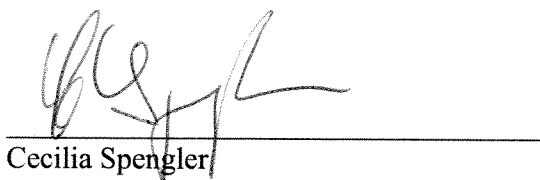
17 Ansvarsförbindelse


Ansvarsförbindelse till HSB Malmö avser obetalda årsavgifter vid bokslutstillfället vilka vid konstaterad förlust kommer att kostnadsföras i nästa verksamhetsårs bokslut.

Malmö den 5/11 2007

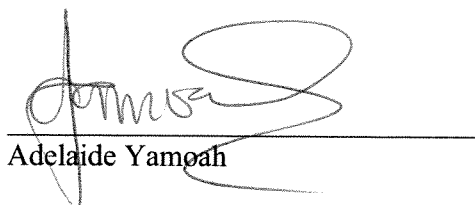

Christian Tjärnberg


Ann-Britt Lundgren


Cecilia Spengler

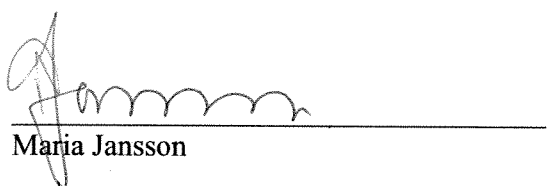

Frej Josefsson

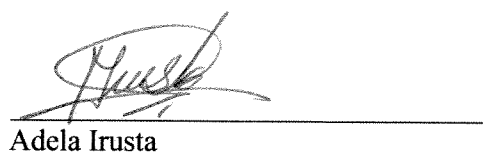

Kim Meyer

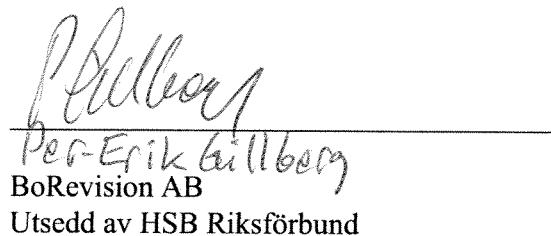

Adelaide Yamoah

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/11 2007


Maria Jansson


Adela Irusta


Per-Erik Gullberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

HSB BRF ODLAREN

Org.nr 746000-5882

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF ODLAREN för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

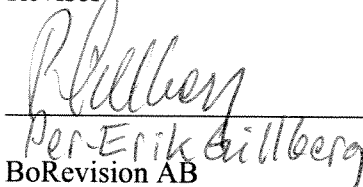
Malmö den 2007/11/5



Maria Jansson
Revisor



Adela Irusta
Revisor



Per-Erik Billberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt /nettoomsättning

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora. intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen 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.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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

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

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