



Årsredovisning

HSB brf Odlaren i Malmö

2008-09-01 – 2009-08-31



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 25 januari 2010 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. Första val av antagande av nya stadgar
18. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2008-09-01 – 2009-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Dådet 5 vilken innehåller 128 lägenheter (två stycken har slagits ihop till en), 10 lokaler samt 64 garageplatser varav 6 mc-platser 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 och B.

Föreningens 128 bostäder fördelar sig enligt följande:	1 stycken	1 r o k
	87 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 19 januari 2009 klockan 19:00.

Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mikael Kvarnström
Vice ordförande	Linda Erlandsson
Sekreterare	Cecilia Spengler
Studieorganisatör	Martin Thörnquist
Ledamot	Kim Meyer
Ledamot	Frej Josefsson
Ledamot	Jonas Hamfors
Utsedd av HSB	Adelaide Yamoah

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Kvarnström, Linda Erlandsson samt Martin Thörnquist.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Cecilia Spengler, Mikael Kvarnström, Linda Erlandsson, Frej Josefsson.

Revisorer

Agneta Virgo, Kristoffer Möller samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Kristoffer Möller avgick under året och ersattes med suppleanten Gunilla Wiklund..

Valberedning

Maria Jansson och Åsa Sivertsdotter.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Mikael Kvarnström samt Frej Josefsson som suppleant.

Vicevärd

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

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 156 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 19 stycken.

Väsentliga händelser under året

Vi har under året arbetat inför balkongrenovering med WIGOT konsult AB, efter att gått igenom offerter beslutade styrelsen att välja Morneon som leverantör. Den 3 e december godkände hyresnämnden själva om - och utbyggnaden av balkongerna på Bodekullsgången 19 a-c. Balkongerna på utsidan av vår fastighet kommer enbart att renoveras eftersom regeringen har avslagit styrelsens överklagan av detaljplaneändringen efter fem års konflikt. Stadsbyggnadsnämnden har drivit linjen att balkongerna, ritade av Malmöarkitekten Thorsten Roos, har kulturhistoriska värden.

Årets löpande underhåll

Asbestsanering av rör i garaget.

OVK-besiktning har utförts.

Energideklaration är beställd.

Belysta nummerskyltar vid trappuppgångarna har monterats.

Aktiviteter

Vår hemsida är ett pågående projekt, www.odlaren.com som ger ett komplement till Lägenhetsparmen. Även fortsättningsvis kommer portanslag samt Odlarnytt att utdelas. Vid styrelsens öppna expedition ges medlemmar utan Internet-dator möjlighet att ta del av hemsidan eller få utskrifter som ett komplement till annan information.

Föreningen har ett abonnemang för container till första helgfria måndagen i varje månad.

Styrelsen har tecknat avtal med Bredbandsbolaget för internetabonnemang och fast telefoni, så att dessa ingår i årsavgiften för samtliga lägenheter, styrelsen har även avtalat om en kollektiv anslutning till bostadstillägg i försäkringen.

Årsavgifter

Inga höjningar har genomförts för lägenheternas årsavgifter.

Avsägelse lägenheter

Ingen har under året avsagt sig sin lägenhet.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga besiktningen utfördes av styrelsen den 16 februari, hela styrelsen var närvarande förutom Linda Erlandsson. Inget speciellt upptäcktes mer än småsaker vilka har åtgärdats under våren.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Arbetet med utbyggnad av balkonger och balkongrenovering kommer att påbörjas under november 2009. I samband med balkongrenoveringen kommer bland annat underhållsarbeten på tak, av plåtar samt stuprännor att göras.

När balkongrenoveringen är färdigställd ska även gården återställas och under våren 2010 arbetar styrelsen aktivt med att ta fram idéer för vad som ska göras.

Styrelsen har också planer på att se över låssystemet.

Garageporten kommer att bytas ut snarast efter en del problem med denna under året.

Brandskyddet kommer att ses över ytterligare.

Ekonomi

Under året har vi sett över föreningens ekonomi och pengarna har placerats med både längre och kortare bindningstider för att få ut den bästa räntan. Kortare bindningstider i slutet på året för att vi ska ha medel att finansiera balkongrenoveringen efterhands som fakturorna kommer in.

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.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	08/09	07/08	06/07	05/06	04/05
Nettoomsättning	6 483	6 441	6 271	6 416	6 270
Rörelsens kostnader	-5 151	-4 827	-5 077	-5 649	-4 703
Finansiella poster, netto	-370	-440	-458	-558	-620
Årets resultat	961	1 175	736	209	947
Likvida medel & fin. placeringar	5 705	4 010	2 181	1 318	2 372
Skulder till kreditinstitut	8 810	9 000	9 440	10 500	12 964
Fond för yttre underhåll	9 495	8 535	7 799	7 892	7 523
Balansomslutning	23 493	22 770	22 022	22 400	24 743
Fastighetens taxeringsvärde	56 926	56 926	56 926	39 849	39 849

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	3 173 123
Årets resultat	961 142
Summa	4 134 265

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-28 406
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	755 000
Extra avsättning till Fond för yttre underhåll	234 000
Balanseras i ny räkning	3 173 671
Summa	4 134 265

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	548
Fond för yttre underhåll ökar med	726 594

jämfört med föregående år.

Resultaträkning	Not	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	6 482 756	6 441 334
Summa nettoomsättning		6 482 756	6 441 334
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-3 506 996	-3 156 618
Löpande underhåll / reparationer	4	-405 664	-333 689
Periodiskt underhåll		-28 406	-73 329
Avskrivningar	5	-1 210 416	-1 263 077
Summa rörelsens kostnader		-5 151 482	-4 826 713
Bruttoresultat		1 331 274	1 614 621
Finansiella poster			
Ränteintäkter		116 189	14 098
Räntekostnader		-478 969	-443 068
Tomträttsavgäld	6	-7 352	-11 028
Summa finansiella poster		-370 132	-439 998
Resultat efter finansiella poster		961 142	1 174 623
Årets resultat		961 142	1 174 623

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 341 429	18 548 765
Pågående byggnation	8	217 142	88 514
Maskiner och inventarier	9	3 079	6 159
Summa materiella anläggningstillgångar		17 561 650	18 643 438
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
Summa anläggningstillgångar		17 562 150	18 643 938
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		2 704 713	4 010 155
Kundfordringar		9 375	16 821
Övriga kortfristiga fordringar	11	82 874	5 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	134 366	115 223
Summa kortfristiga fordringar		2 931 328	4 147 200
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	13	3 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		5 931 328	4 147 200
SUMMA TILLGÅNGAR		23 493 478	22 791 138

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		325 445	325 445
Fond för yttre underhåll		9 694 526	8 534 855
Summa bundet eget kapital		10 019 971	8 860 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 173 123	3 158 171
Årets resultat		961 142	1 174 623
Summa fritt eget kapital		4 134 265	4 332 794
Summa eget kapital		14 154 236	13 193 094
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 620 000	8 800 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	190 000	200 000
Leverantörsskulder		84 498	135 242
Fond för inre underhåll	16	21 517	141 572
Skatteskulder		138 613	126 520
Mervärdesskatteskuld		12 253	7 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	272 361	187 209
Summa kortfristiga skulder		719 242	798 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 493 478	22 791 138
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Pantbrev i fastighet		29 201 500	29 201 500
Ansvarsförbindelser			
<i>19</i>			
HSB Malmö		25 490	8 786

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 11 025 249 kr. Underskottet har detta räkenskapsår minskat med 115 708 kr.

Noter

1 Nettoomsättning

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Årsavgifter bostäder	5 372 340	5 372 340
Årsavgifter lokaler	587 400	587 400
Hyror	888 427	815 703
Avgiftsbortfall	-456 125	-470 138
Uppvärmning	5 390	0
Fastighetsskatt	48 564	59 855
Överlåtelseavgift	22 110	18 297
Pantförskrivningsavgift	14 138	17 010
Återvunna fordringar	536	0
Öresutjämning	0	1
Övriga intäkter	-24	40 866
	6 482 756	6 441 334

2 Drift

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Hissbesiktning	5 356	10 303
Service avtal	6 188	4 425
Snörenhållning	43 681	33 966
Elavgift	265 087	246 677
Uppvärmning	1 061 174	989 628
Vatten	240 813	227 045
Sophämtning	153 786	154 067
Fastighetsförsäkringar	83 356	48 589
Kabel-TV	64 088	66 790
Bredband	197 425	177 930
Fastighetsskatt *	63 140	110 647
Kommunal fastighetsavgift *	160 144	103 200
Fastighetsskötsel grundavtal	365 190	350 853
Fastighetsskötsel extradebitering	2 250	1 450
Städ grundavtal	153 345	145 872
Revisionsarvoden BoRevision AB	8 512	8 125
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	172 200	167 774
Administrativ förvaltning, utöver avtal	10 536	3 896
Konstaterad förlust kund/hyresfordringar	1 008	0
Avgifter för juridiska åtgärder	27 464	6 815
Medlemsavgift HSB	54 800	34 250
Driftsuppföljning	3 834	2 841
Kreditupplysning, t ex UC	2 926	4 392
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3)	241 564	179 501
Korttidsinventarier	34 824	1 167
Datorutrustning	0	1 090
Telefon	1 579	1 956
Stämma	11 921	8 269
Styrelse	8 400	8 400
Överlåtelseavgift	14 512	13 316
Pantförskrivningsavgifter	14 844	17 498
Underhållsplan	8 471	8 295
Bojour	13 629	13 098
Övriga kostnader **	10 949	4 492
Öresutjämning	0	1
	3 506 996	3 156 618

* Kommunal fastighetsavgift för 2009 är 1272 kronor per lägenhet eller 0,4% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt för lokaldelen är 1 % av taxeringsvärdet.

** Övriga kostnader består av kostnader för kreditupplysning, porto, förbrukningsmaterial, kontorsmaterial m m.

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Styrelsearvode	125 560	85 000
Revisorer	12 465	6 150
Vicevärd	43 500	41 000
Arvoden valberedning	2 000	3 000
Sociala avgifter	58 040	44 351
Öresutjämning	-1	0
	241 564	179 501

4 Löpande underhåll / reparationer

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Löpande underhåll / reparationer	172 396	156 247
Material i löpande underhåll	17 470	36 445
Löpande underhåll av hissar	45 371	59 091
Löpande underhåll tele/TV/porttelefon	9 847	0
Löpande underhåll av markytor	1 835	67
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	14 401	27 774
Löpande underhåll ventilation	54 206	5 000
Löpande underhåll el	2 495	11 696
Skadegörelse	87 643	37 369
	405 664	333 689

5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Avskrivning byggnader	111 106	104 817
Avskrivning ombyggnad	1 096 230	1 096 230
Avskrivning på inventarier	0	58 950
Avskrivning datorer	3 080	3 080
	1 210 416	1 263 077

6 Tomträttsavgäld

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

7 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2009-08-31
Ursprunglig byggnad	4 574 000	- 3 641 395	- 111 106	1964-2015	P	821 499
Ombyggnad	32 886 911	- 15 270 751	- 1 096 230	1995-2024	R	16 519 930
Byggnader	37 460 911	- 18 912 146	- 1 207 336			17 341 429

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2009-08-31	2008-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	37 460 911	37 460 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 460 911	37 460 911
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 912 146	-17 711 099
Årets avskrivningar	-1 207 336	-1 201 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 119 482	-18 912 146
Utgående redovisat värde	17 341 429	18 548 765
Taxeringsvärden byggnader	43 400 000	43 400 000
Taxeringsvärden mark	13 526 000	13 526 000
	56 926 000	56 926 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Värdeår: 1964

8 Pågående byggnation

Pågående byggnation avser balkongombyggnad. Beräknad total kostnad är 7 500 000 kronor. Arbetet beräknas vara klart år 2010.

	2009-08-31	2008-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	217 142	88 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 142	88 514
Utgående balans	217 142	88 514

9 Maskiner och inventarier

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2009-08-31
Låssystem	447 813	- 447 813	0	2001-2005	R	0
Bredband	294 750	- 294 750	0	2004-2008	R	0
Dator	9 239	- 3 080	- 3 080	2008-2010	R	3 079
Inventarier	751 802	- 745 643	- 3 080			3 079

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2009-08-31	2008-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	751 802	742 563
Inköp dator	0	9 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 802	751 802
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-745 643	-683 613
Årets avskrivningar	-3 080	-62 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-748 723	-745 643
Utgående redovisat värde	3 079	6 159

10 Andelar

	2009-08-31	2008-08-31
Andel i HSB Malmö	500	500

11 Övriga kortfristiga fordringar

	2009-08-31	2008-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	82 874	5 001

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-08-31	2008-08-31
Förutbetalda servicefaktura Kone	0	5 356
Beräknad kommunal avgift	75 416	72 687
Förutbetalda försäkring	0	16 647
Förutbetalda kabel-TV	5 383	5 257
Förutbetalda tomträttsavgäld	3 676	0
Upplupna ränteintäkter	11 191	11 823
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 700	3 453
	134 366	115 223

13 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

		2009-08-31	2008-08-31
Löptid 2009-06-17--2009-12-16	Räntesats 1,323%	1 000 000	0
Löptid 2009-08-19--2009-11-18	Räntesats 1%	2 000 000	0
		3 000 000	0

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond - yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	325 445	8 534 855	3 158 171	1 174 623
Disp. efter stämmobeslut		1 159 671	14 952	-1 174 623
Årets resultat				961 142
Belopp vid årets utgång	325 445	9 694 526	3 173 123	961 142

15 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Kapital-skuld	Justeras	Amortering fn per år
Stadshypotek	4,92%	4 400 000	2011-07-30	100 000
Stadshypotek	5,84%	4 410 000	2013-07-30	90 000
		8 810 000		190 000

Total skuld till kreditinstitut är 8 810 000 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 8 620 000 kronor och en kortfristig skuld på 190 000 kronor. Beräknad amortering de kommande fem åren är 190 000 kronor per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 860 000 kronor.

16 Fond för inre underhåll

	2009-08-31	2008-08-31
Ingående saldo	141 572	196 596
Uttag under året	-120 055	-55 024
	21 517	141 572

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-08-31	2008-08-31
Upplupna styrelsearvode	85 600	45 035
Upplupna revisionsarvode	6 420	105
Övriga upplupna arvode	44 800	43 300
Upplupna arbetsgivaravgifter	42 989	28 672
Upplupen extern revisor	8 512	8 125
Upplupen elkostnad	39 455	20 892
Upplupen renhållningskostnad	2 338	0
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	2 745	0
Upplupna räntekostnader-lån	39 502	41 080
	272 361	187 209

18 Ställda säkerheter

	2009-08-31	2008-08-31
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

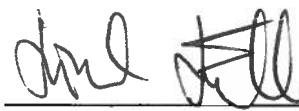
19 Ansvarsförbindelse

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

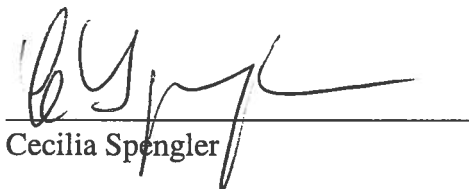
Malmö den 14-12-09



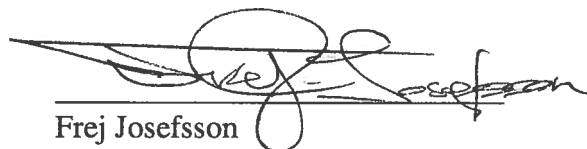
Mikael Kvarnström



Linda Erlandsson




Cecilia Spengler



Frej Josefsson



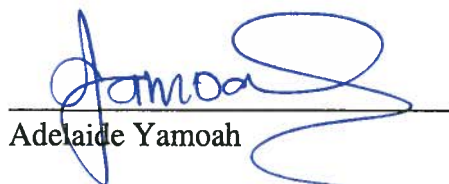
Kim Meyer



Jonas Hamfors



Martin Thörnquist



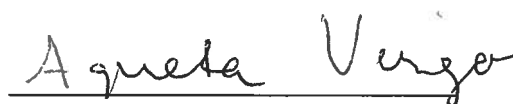
Adelaide Yamoah

Revisorspåteckning

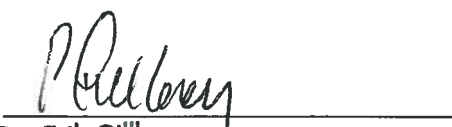
Vår revisionsberättelse har lämnats den . 04-01-2010



Gonilla Wiklund
Revisor



Agneta Virgo
Revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
HSB BRF ODLAREN I MALMÖ
Org.nr 746000-5882

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF ODLAREN I MALMÖ för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

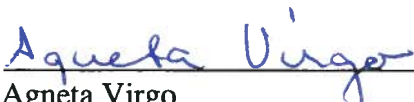
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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


Malmö den 2010-01-04



Gunilla Wiklund
Revisor



Agneta Virgo
Revisor



Per-Erik Gillberg
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 förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Balansomslutning

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

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.

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.