



# Årsredovisning

## HSB brf Ribe i Malmö

2008-09-01 – 2009-08-31





# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 4 november 2009 kl. 19.00

**Lokal: Korsörvägen 4 B, källarlokal på brf Randers**

**STYRELSEN**

---

## Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse 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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning
18. Övriga frågor



# Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Ribe 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 Ribe 6 vilken innehåller 66 st lägenheter och 2 st lokaler.

I fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Ribevägen, Randersvägen och Mariedalsvägen.

Antal p-platser som hyrs ut uppgår till 11 st.

Föreningens 66 st bostäder fördelar sig enligt följande:	51 st	2 r o k
	3 st	3 r o k
	12 st	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1948-1949.

Total lägenhetsyta 4 234,5 kvm.

Medellägenhetsyta 64,2 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 november 2008, på Korsörvägen 4 B.

Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

## **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Karin Sundström
Vice ordförande	Mats Johansson
Sekreterare	Joachim Pileborg
Studieorganisatör/Ledamot	Tino Custance
Ledamot	Monika Zyto
Utsedd av HSB	Bibbi Lind-Wiberg
Suppleant	Erik Almgren
Suppleant	Cipi Jugovic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Johansson och Tino Custance. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

## **Firmatecknare, två i förening**

Karin Sundström, Mats Johansson, Joachim Pileborg, Tino Custance, Monika Zyto och Stig Nilsson.

## **Revisorer**

Clary Bergqvist och Bengt Hansson som ordinarie och Almut Peters som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## **Valberedning**

Bo Andersson (sammankallande) och Johan Lövdahl..

## **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Ordinarie Bibbi Lind-Wiberg och suppleant Karin Sundström.

## **Vicevärd**

Har varit Stig Nilsson.

## **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 77 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 5 st.

## Väsentliga händelser under året

### Årlig stadgeenlig besiktning

Utfördes 2008-10-11, vid besiktningen deltog Joakim Pileborg, Stig Nilsson och Tino Custance. De brister som framkom har åtgärdats enligt nedan.

### Ombyggnad och underhållsplan

Omfogning av tre tegelväggar på Mariedalsvägens fastighet  
Ombyggnad av staket runt gården  
Ombyggnad av tvättstuga på Ribevägen

### Årets löpande underhåll

Sköts av Severins Bygg & Fastighetsservice.

### Årsavgifter

Har ökats med 1 %.

### Avsägelse lägenheter

Har ej förekommit.

## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Renovering av avlopp, ommålning av källare och trapphus.

### Ekonomi

Föreningen kommer att följa 10-årskalkylen och göra de avgiftshöjningar som rekommenderas för att säkerställa underhållet över tiden.

### Årsavgifter

Planeras höjning 1% 2010-01-01 samt ev ytterligare en höjning 2010-07-01.

## 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

	08/09	07/08	06/07	05/06	04/05
Nettoomsättning	2 738	2 723	2 910	2 585	2 404
Rörelsens kostnader	-3 071	-1 919	-1 730	-2 099	-1 925
Finansiella poster, netto	-208	-233	-289	-290	-229
Extra avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0
Jämförelsestörande post/utrangering	0	0	0	-21	0
Skatter	-21	-23	-279	-132	-149
Årets resultat	-562	548	612	43	101
Likvida medel & fin. placeringar	2 010	2 624	3 218	2 301	2 891
Skulder till kreditinstitut	6 107	6 471	7 304	7 380	7 456
Fond för yttre underhåll	1 884	1 789	1 547	1 331	1 075
Balansomslutning	8 237	9 137	9 536	9 001	9 529
Fastighetens taxeringsvärde	42 800	42 800	42 800	25 400	24 500

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	457 002
Årets resultat	-564 812
<b>Summa</b>	<b>-107 810</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 134 902
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	141 000
Extra överföring till underhållsfond	400 000
Balanseras i ny räkning	486 092
<b>Summa</b>	<b>-107 810</b>

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar	29 090
Fond för yttre underhåll minskar med jämfört med föregående år.	593 902



## Styrelsens slutord

Under det gångna året har det hänt en del. Tre av fasaderna på Mariedalsvägen-huset har renoverats, med allt vad det innebar av ställningar och fladdrande plastskydd. Lyckligtvis gick arbetet mycket snabbare än beräknat. Vi har även byggt om och kompletterat tvättstugan på Ribevägen med ytterligare en tvättmaskin. Staketet som verkligen var i behov av förnyelse är utbytt. Allt det här har gått förvånansvärt smidigt med er hjälp.

Inför det nya året står vi dock inför ytterligare utmaningar då vi måste kvalitetssäkra våra avloppsstammar inför framtiden, det är i dagsläget osäkert hur omfattande arbetet kommer att bli, behöver stammarna bytas helt eller går det att göra en relining. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 1 % from 2010-01-01, det kan dock bli aktuellt med ytterligare en höjning senare i år då kostnadsläget klarat.

Styrelsens vision är att vi ska få ett gott boende och en god granngemenskap. Genom att vi alla hjälps åt och bryr oss om våra fastigheter, tänker på värmeförbrukningen samt hur vi använder oss av el och vatten, står vi för ett ekonomiskt uthålligt boende.

Styrelsen tackar medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret. Vi ser fram emot ett nytt år där alla tar gemensamt ansvar för vår förening.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-09-01 -2009-08-31</b>	<b>2007-09-01 -2008-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	2 737 616	2 722 597
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 737 616</b>	<b>2 722 597</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2,3	-1 477 395	-1 347 676
Löpande underhåll / reparationer	4	-24 200	-98 420
Periodiskt underhåll	5	-1 134 902	-38 402
Avskrivningar	6	-433 749	-434 024
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 070 246</b>	<b>-1 918 522</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-332 630</b>	<b>804 075</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		86 523	81 777
Räntekostnader		-289 779	-312 105
Tomträttsavgäld	7	-4 700	-3 133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 956</b>	<b>-233 461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-540 586</b>	<b>570 614</b>
Inkomstskatt	8	-24 226	-22 840
<b>Årets resultat</b>		<b>-564 812</b>	<b>547 774</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	5 961 665	6 395 415
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	700	700
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 962 365</b>	<b>6 396 115</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		605 964	720 363
Kundfordringar		0	2 050
Övriga kortfristiga fordringar	11	183 836	53 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72 864	61 141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>862 664</b>	<b>837 405</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	13	1 400 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 500	3 500
Tillfälligt förskott		8 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 274 164</b>	<b>2 740 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 236 529</b>	<b>9 137 020</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		110 150	110 150
Fond för yttre underhåll		1 883 863	1 789 266
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 994 013</b>	<b>1 899 416</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		457 002	3 826
Årets resultat		-564 812	547 774
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-107 810</b>	<b>551 600</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 886 203</b>	<b>2 451 016</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	6 043 394	6 407 038
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	63 644	63 644
Leverantörsskulder		56 070	44 908
Övriga kortfristiga skulder		603	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	186 615	169 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>306 932</b>	<b>278 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 236 529</b>	<b>9 137 020</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Pantbrev i fastighet		7 586 000	7 586 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
HSB Malmö		244	0

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## Noter

### 1 Nettoomsättning

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Årsavgifter bostäder	2 702 836	2 684 892
Hysesintäkter p-platser	18 088	16 184
Hysesintäkter övriga objekt	2 400	2 400
Överlåtelseavgift	6 375	10 216
Pantförskrivningsavgift	7 916	8 922
Övriga intäkter *	1	-17
	<b>2 737 616</b>	<b>2 722 597</b>

**2 Drift**

	<b>2008-09-01 -2009-08-31</b>	<b>2007-09-01 -2008-08-31</b>
Sotning	21 750	0
Serviceavtal	1 691	0
Elavgift	85 542	74 922
Uppvärmning	534 106	504 084
Vatten	114 840	111 632
Renhållning	69 235	60 298
Fastighetsförsäkringar	22 218	19 340
Kabel-TV	44 210	43 365
Fastighetsskatt *	0	34 097
Fastighetsskötsel grundavtal	179 900	177 834
Fastighetsskötsel extradebitering	0	3 800
Förbrukningsmaterial till fastighetssköt	0	940
Snörenhållning	5 775	3 269
Revisionsarvoden BoRevision AB	6 725	6 388
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	90 832	88 497
Administrativ förvaltning, utöver avtal	4 709	2 865
Driftsuppföljning	5 766	4 270
Underhållsplan	4 369	4 277
Avgifter för juridiska åtgärder	2 375	1 550
Kreditupplysning, t ex uc	1 464	1 789
Medlemsavgift HSB	26 400	16 500
Löner, ersättningar och sociala avgifter (se not 3)	116 992	108 749
Kontorsmateriel och trycksaker	0	600
Korttidsinventarier	4 253	5 939
Överlåtelseavgifter	4 463	6 412
Pantförskrivningsavgifter	6 752	3 539
Övriga kostnader **	10 427	5 006
Kommunal fastighetsavgift*	82 368	52 800
Mobiltelefon	1 727	1 140
Styrelse	3 731	3 774
Inkasso	75	0
Energideklaration	23 500	0
Utbildning	1 200	0
	<b>1 477 395</b>	<b>1 347 676</b>

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

\*\* Består av kostnader för registrering hos Bolagsverket, frimärken, aviavgifter låneavier m.m.

### 3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Styrelsearvode	63 400	61 500
Revisorer	8 560	8 200
Vicevärd	18 000	13 000
Löner fastighetsskötare	1 980	420
Sociala avgifter	24 802	25 379
Premier för arbetsmarknadsförsäkring	250	250
	<b>116 992</b>	<b>108 749</b>

### 4 Löpande underhåll / reparationer

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Löpande underhåll / reparationer	13 456	82 599
Material i löpande underhåll	5 630	10 764
Löpande underhåll av markytor	2 750	0
Löpande underhåll tvättutrustning	2 364	5 057
	<b>24 200</b>	<b>98 420</b>

### 5 Periodiskt underhåll

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Periodiskt underhåll	15 599	38 402
Periodiskt underhåll tvättutrustning	27 908	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 091 395	0
	<b>1 134 902</b>	<b>38 402</b>



## 6 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	<b>2008-09-01</b>	<b>2007-09-01</b>
	<b>-2009-08-31</b>	<b>-2008-08-31</b>
Avskrivning byggnader	19 644	19 919
Avskrivning elinstallation	66 000	66 000
Avskrivning vattenstammar mm	197 500	197 500
Avskrivning fönster	121 000	121 000
Avskrivning miljöhus	29 605	29 605
	<b>433 749</b>	<b>434 024</b>

## 7 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden är fast till 2020-07-01 med belopp 4 700 kr årligen. Kostnaden för perioden 20070901-20071231 är med i tidigare års redovisning, vilket innebär att kostnaden, 2007-2008, endast är för 8 månader p g a ändrade redovisningsprinciper.

## 8 Inkomstskatt

Beskattningen av bostadsrättsföreningen sker enligt regler för bostadsrättsföreningar. Underlag för inkomstskatt är skattepliktiga kapitalintäkter minskat med eventuellt outnyttjade underskott från tidigare år. Underlaget beskattas med 28 % inkomstskatt.

## 9 Byggnader och mark

	Anskaffning-Ackumulerad värde avskrivning/avskrivning nedskrivning		Årets Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2008- 08-31
Ursprunglig byggnad	1 584 820	-1 173 725	-19 644	1949-2027	P 391 176
Utrangering fönster	-72 123	50 730			-21 393
Vattenstammar mm	3 950 000	-3 357 500	-197 500	1992-2011	R 395 000
Elinstallation	1 980 000	-390 000	-66 000	2003-2032	R 1 524 000
Porttelefon	165 000	-165 000	0	2003-2007	R 0
Fönster	3 630 000	-363 000	-121 000	2006-2035	R 3 140 000
Miljöhus	592 093	-29 605	-29 605	2008-2027	R 532 883
<b>Byggnader</b>	<b>11 829 790</b>	<b>-5 434 375</b>	<b>-433 749</b>		<b>5 961 666</b>
				<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde				11 829 790	11 237 697
Inköp				0	592 093
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>11 829 790</b>	<b>11 829 790</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>					
Ingående avskrivningar				-5 434 375	-5 000 351
Årets avskrivningar				-433 749	-434 024
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>				<b>-5 868 124</b>	<b>-5 434 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>5 961 666</b>	<b>6 395 415</b>
Taxeringsvärden byggnader				26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark				16 800 000	16 800 000
				<b>42 800 000</b>	<b>42 800 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde  
Värdeår: 1949

## 10 Andelar

	2009-08-31	2008-08-31
Andel i HSB Malmö	500	500
Andel i Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

### 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2009-08-31	2008-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	16 820	26 468
Skattefordringar	167 016	27 383
	<b>183 836</b>	<b>53 851</b>

### 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-08-31	2008-08-31
Beräknad kommunal avgift	27 984	26 400
Förutbetalad försäkring	7 528	7 163
Förutbetalad kabel-TV	3 715	3 622
Upplupna ränteintäkter	22 362	22 389
Förutbetalad tomträttsavgäld	1 567	1 567
Förutbetalad förbrukningskostn el, värme,	9 708	0
	<b>72 864</b>	<b>61 141</b>

### 13 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

		2009-08-31	2008-08-31
Löptid 2008-08-20--2009-05-20	Räntesats 5,03%	0	1 000 000
Löptid 2008-06-18--2009-06-17	Räntesats 5,29%	0	600 000
Löptid 2007-09-19--2008-09-17	Räntesats 3,62%	0	300 000
Löptid 2008-09-17--2009-09-16	Räntesats 5,15%	300 000	0
Löptid 2009-06-17--2009-12-16	Räntesats 1,32%	600 000	0
Löptid 2009-06-17--2010-03-17	Räntesats 1,46%	500 000	0
		<b>1 400 000</b>	<b>1 900 000</b>

### 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Fond - yttre insatser	Balanserat underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	110 150	1 789 266	3 826	547 774
Disp. efter stämmobeslut		94 598	453 176	-547 774
Årets resultat				-564 812
	<b>110 150</b>	<b>1 883 864</b>	<b>457 002</b>	<b>-564 812</b>

### 15 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering fn per år
SBAB	2,90 %	1 053 250	2010-06-01	11 000
SBAB	4,17 %	1 053 250	2011-04-13	11 000
Stadshypotek	4,83 %	2 103 668	2012-09-01	21 412
SEB	5,44 %	1 896 870	2013-03-28	20 232
		<b>6 107 038</b>		<b>63 644</b>

Total skuld till kreditinstitut är 6 407 038 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 6 043 394 kronor och en kortfristig skuld på 63 644 kronor.

Beräknad amortering de kommande fem åren är 63 644 kronor per år.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 088 818 kronor.

### 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-08-31	2008-08-31
Upplupna revisionsarvode	8 560	8 200
Upplupna styrelsearvode	64 200	61 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	22 861	22 597
Upplupen extern revisor	6 725	6 388
Upplupen elkostnad	6 646	3 691
Upplupen värmekostnad	24 411	22 308
Upplupna räntekostnader-lån	43 381	43 589
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda	2 750	1 538
Upplupen renhållningskostnad	7 081	0
	<b>186 615</b>	<b>169 811</b>

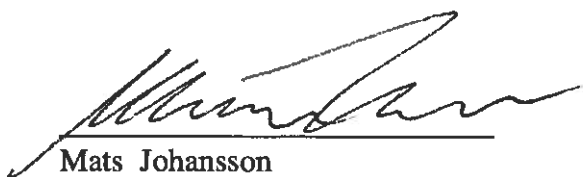
Malmö den



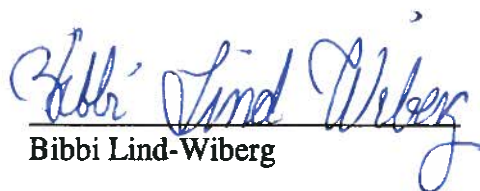
Joachim Pileborg



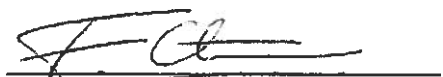
Karin Sundström



Mats Johansson



Bibbi Lind-Wiberg



Tino Custance



Monika Zyto

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 21/10 2008



Clary Bergqvist  
Revisor



Bengt Hansson  
Revisor



Mikael Johansson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
HSB BRF RIBE I MALMÖ  
Org.nr 746000-6047

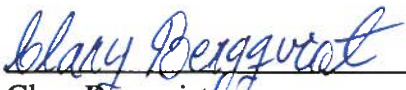
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF RIBE I MALMÖ för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 21/10 2009



Clary Bergqvist  
Revisor



Bengt Hansson  
Revisor



Mikael Johansson  
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.