



ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

HSB BRF
KYLLET
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kyllret kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 4 februari kl. 18.30.

Lokal: Kyllrets lokal

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 samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Kyllret i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2012-09-01 – 2013-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kyllret 1 vilken innehåller
21 st. lägenheter och 2 st. lokaler.

Fastighetens adress är:

Norra Bulltoftavägen 45 A-C

Föreningens 21 st. bostäder fördelar sig enligt följande:	4 st.	1 r o k
	5 st.	2 r o k
	12 st.	3 r o k

Total lägenhetsyta 1330,5 kvm

Total lokalyta 118 kvm.

Lägenheternas medelyta 63,35 kvm.

Föreningens byggnad färdigställdes år 1952

P-platser som hyrs ut uppgår till 7 st. *OK*



HSB Brf Kyllret i Malmö

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-01-29, på Sköldens lokal.
Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande Magnus Rönnberg
Vice ordförande Jan Allan Johansson
Sekreterare Elisabeth Titze
Studieorganisatör Eva Schenberg
Utsedd av HSB Jan Allan Johansson
Suppleant Maria Månsson
Suppleant Eva Schenberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elisabeth Titze och Eva Schenberg. Styrelsen har under året hållit tre sammanträden, ett flertal informella möten och telefonmöten.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Magnus Rönnberg och Elisabeth Titze

REVISORER

Miguel Motondo
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Britt-Mari Gunder Björnsson

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Elisabeth Titze Ordinarie och Magnus Rönnberg Suppleant

VICEVÄRD

Magnus Rönnberg

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 25 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 ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 1 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Vi har planterat träd på framsidan, planterat nya häckplantor vid lokalen, tagit bort grillen, gunghästen och sandlådan.

I tvättstugan har vi bytt centrifug och tvättmaskiner. Ytterdörren har försetts med kodlås.

Lokalen har byggts om och ett källsorteringshus har tillkommit. Trapporna lagats vid lokalerna, vissa fönsterbleck har målats om och ytterdörrarna har lagats. *RM*



HSB Brf Kyllret i Malmö

Aktiviteter

Invigningsfest i lokalen.

Årsavgifter

Höjning av avgiften med 4 % från och med 1 oktober 2013.

Avsägelse lägenheter

Inga

ÅRLIG STADGEEMLIG BESIKTNING

Den årliga besiktningen hölls den 19 juni 2013.

Närvarande. Magnus Rönnberg, Elisabeth Titze, Jan Allan Johansson, Eva Schenberg och Maria Månsson.

Målning av fönsterkarmar sker i samband med ombyggnaden

Träd framför entréerna ska planteras

Buskar ska planteras vid A-ingången

Lekplatsen ska tas bort

Staket vid A-ingången ska lagas

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Under året har det skett ett antal förbättringar. HSB Malmö har varit behjälpliga med bygglov och offertförfrågan.

- Den före detta affärslokalen har renoverats och ska användas till föreningens möteslokal och arkiv. Arbetet klart december månad.
- Ett miljöhus har uppförts i trädgården, klart oktober månad.
- Renovering av portdörrar (tre st.) är genomförd, klart november.
- Förutom det har nya tvättmaskiner köpts till tvättstugan (oktober).

Närmast i underhållsplanen ligger målning av fönsterbleck in mot trädgården och gaveln vid parkeringen. Till det ommålning av källaren.

Ekonomi

Ekonomi är god och de vidtagna åtgärderna är budgeterade. *QH*



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

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	880	931	933	887	854
Rörelsens kostnader	-886	-711	-818	-986	-781
Finansiella poster, netto	-26	-23	-24	-34	-11
Skatter	0	0	40	-3	-12
Årets resultat	-32	197	131	-136	50
Likvida medel & fin. placeringar	1 308	1 368	1 156	1 485	1 495
Skulder till kreditinstitut	911	962	1 022	1 074	1 127
Fond för yttre underhåll	1 343	1 420	1 314	1 429	1 389
Balansomslutning	3 232	3 311	3 202	3 175	3 288
Fastighetens taxeringsvärde	10 364	8 661	8 661	8 661	8 248

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	735 040
Årets resultat	-32 431
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-57 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	134 293
Summa till stämmans förfogande	779 902

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	779 902
-------------------------	---------

GH



STYRELSENS SLUTORD

Trots alla åtgärder och förbättringar är ekonomin god och vi hoppas att alla hjälper till att hålla ordning, vädra med förstånd och spara på varmvattnet.

När vi nu har en fin och praktisk lokal vill styrelsen gärna hålla den öppen för medlemmarna någon gång varje månad för att öka samvaron och trivseln i föreningen.

RM



HSB Brf Kyllret i Malmö

		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	880 468	930 640
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-586 220	-563 670
Löpande underhåll	Not 3	-51 251	-21 298
Periodiskt underhåll	Not 4	-134 293	0
Fastighetsskatt/avgift		-31 800	-42 490
Avskrivningar	Not 5	-83 433	-83 147
Summa fastighetskostnader		-886 997	-710 605
Rörelseresultat		-6 529	220 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 984	12 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 886	-35 157
Summa finansiella poster		-25 902	-22 655
Årets resultat		-32 431	197 380

GH



HSB Brf Kyllret i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 6 1 836 655 1 920 088

Pågående byggnation

Not 7 63 733 0

1 900 388 1 920 088*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 8 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

1 901 088 1 920 788

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

304 304

Avräkningskonto HSB Malmö

1 307 527 1 367 765

Övriga fordringar

Not 9 6 966 5 874

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 16 221 16 464

1 331 018 1 390 407

Summa omsättningstillgångar

1 331 018 1 390 407

Summa tillgångar

3 232 106 3 311 195

PH



HSB Brf Kyllret i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

52 300

52 300

Fond för yttre underhåll

1 343 017

1 420 310

1 395 3171 472 610*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

812 333

537 660

Årets resultat

-32 431

197 380

779 903735 040

Summa eget kapital

2 175 2192 207 650**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

860 601911 129

860 601

911 129

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

50 528

50 528

Leverantörsskulder

13 223

13 497

Fond för inre underhåll

9 556

9 556

Övriga skulder

Not 14

5 985

5 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

116 994112 850

196 286

192 416

Summa skulder

1 056 8871 103 545**Summa eget kapital och skulder****3 232 106****3 311 195****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

2 386 000

2 386 000

varav frigjorda

Ansvarsförbindelser

HSB Malmö

Inga

Inga

PH

**HSB Brf Kyllret i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 25-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,87 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2021 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 - 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2012, samt enligt styrelsens beslut gällande 2013.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-08-31	2012-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	16 000	16 000
Revisorsarvode	0	2 000
Löner och andra ersättningar	0	1 000
	<u>16 000</u>	<u>19 000</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	800	1 200
Övriga kostnader anställda	4 000	4 000
	<u>4 800</u>	<u>5 200</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	4 849	8 053
	<u>4 849</u>	<u>8 053</u>
Totalt	<u>25 649</u>	<u>32 253</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

04



HSB Brf Kyllret i Malmö

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	787 932	787 932
Årsavgifter lokaler	26 880	26 880
Hysesintäkter	57 863	75 470
Intäkter vatten	425	996
Intäkter värme	2 155	4 888
Ovriga intäkter	5 213	34 474
	880 468	930 640
Not 2 Drift		
Personalkostnader	25 649	32 253
Fastighetsskötsel och lokalvård	139 366	133 194
El	24 704	23 408
Uppvärmning	226 312	203 180
Vatten	48 884	47 113
Sophämtning	16 176	14 732
Ovriga avgifter	25 972	25 432
Förvaltningsarvoden	40 161	40 399
Ovriga driftskostnader	38 996	43 959
	586 220	563 670
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	1 588	588
Material i löpande underhåll	6 017	9 517
Löpande underhåll av bostäder	7 829	4 800
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	938	2 625
Löpande underhåll Va/sanitet	8 621	0
Löpande underhåll värme	4 941	0
Löpande underhåll ventilation	0	938
Löpande underhåll el	2 854	2 830
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	2 468	0
Löpande underhåll markytor	15 995	0
	51 251	21 298
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	27 914	0
Periodiskt underhåll värme	31 946	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	74 433	0
	134 293	0
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	83 433	83 147
	83 433	83 147

AK



HSB Brf Kyllret i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31			
Not 6 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 271 000	4 271 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 271 000	4 271 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 400 612	-2 317 465			
Årets avskrivningar	-83 433	-83 147			
Utgående avskrivningar	-2 484 045	-2 400 612			
Bokfört värde Byggnader	1 786 955	1 870 388			
Ingående anskaffningsvärde mark	49 700	49 700			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 700	49 700			
Bokfört värde Mark	49 700	49 700			
Bokfört värde Byggnader och Mark	1 836 655	1 920 088			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	6 800 000	6 000 000			
Byggnad - lokaler	479 000	374 000			
	7 279 000	6 374 000			
Mark - bostäder	2 925 000	2 112 000			
Mark - lokaler	160 000	175 000			
	3 085 000	2 287 000			
Taxeringsvärde totalt	10 364 000	8 661 000			
Not 7 Pågående byggnation					
Årets investeringar	63 733	0			
Pågående nyanläggningar	63 733	0			
Den pågående byggnationen avser renovering av lokal och garage. Det beräknas vara klart under hösten 2013 och kommer att kosta ca 800 000 kr.					
Not 8 Andelar					
Andel HSB Malmö	500	500			
Andel Fonus	200	200			
	700	700			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	6 682	5 650			
Skattekonto	284	224			
	6 966	5 874			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	4 369	8 525			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 852	7 939			
	16 221	16 464			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 300	0	1 420 310	537 660	197 380
Resultatdisponering under året				197 380	-197 380
lanspråkstagande 2012 av yttre fond			-134 293	134 293	
Avsättning år 2012 yttre fond			57 000	-57 000	
Årets resultat					-32 431
Belopp vid årets slut	52 300	0	1 343 017	812 333	-32 431

94



HSB Brf Kyllret i Malmö

Noter		2013-08-31	2012-08-31
Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut		
	Låne nummer	Ränta	Konv.datum
	Stadshypotek	853032	3,34%
	Stadshypotek	800826	3,96%
		Belopp	
		525 445	38 220
		385 684	12 308
		911 129	50 528
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		860 601
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		658 489
Not 13	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	50 528	50 528
Not 14	Ovriga kortfristiga skulder		
	Depositioner	5 985	5 985
		5 985	5 985
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	1 273	1 313
	Ovriga upplupna kostnader	52 063	46 713
	Förutbetalda hyror och avgifter	63 658	64 824
		116 994	112 850

Malmö 9/10 - 2013



 Elisabeth Titze


 Jan-Allan Johansson


 Magnus Rönnberg

Vår revisionsberättelse har 9/10 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Miguel Matondo
 Av föreningen vald revisor


 Tommy Mårtensson
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor
 15/10-2013

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kyllret i Malmö

Organisationsnummer 746000-6096

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Kyllret i Malmö för året 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Kyllret i Malmö för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö 15/10

2013


Miguel Matondo

Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

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.