



ÅRSREDOVISNING

1/5 2013 – 30/4 2014

HSB
BRF SIKTET
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Siktet kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdag den 14 oktober 2014 kl 19:00.

Lokal: Husie IF:s klubblokal, Lv4-området

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

Arsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-05-01--2014-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Borsttisteln 1, Spåtisteln 1 och Ulltisteln 1, vilka innehåller 78st lägenheter och 1st lokal.

På fastigheterna finns 14st parhus, 12st flerfamiljshus och 1st lokal med adresserna:

Ellenborgsvägen 119 – 135

Pysslinggatan 1 -7, 2 -64

Småfolksgatan 2 – 20, 40-42, 61-67

Tomtegatan 1 - 33

En carportplats ingår till varje bostadsrätt.

Föreningens 78 st bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st.	2 r o k
44 st.	3 r o k
22 st.	4 r o k
4 st	4,5 rok

Föreningens byggnader färdigställdes år 1993.

Total lägenhetsyta 7 344,5 kvm samt total lokalyta 394 kvm.

Medellägenhetsyta 94,2kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-10-14 på Husie IF klubblokal.

Närvarande röstberättigade medlemmar var **19** st.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande – Inge Olsson
Vice ordförande – Jonas Nordahl
Sekreterare – Ursula Schnell
Ledamot – Jannicke Henriksson
Ledamot – Josef Sutej
Ledamot – Patrick Holmgren
Utsedd av HSB – Börje Mile

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inge Olsson och Jonas Nordahl.

Styrelsen har under året haft 9 st sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Inge Olsson, Jonas Nordahl, Patrick Holmgren, Josef Sutej.

Revisorer

Örjan Håkansson och Leif Hansson
samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Åse Holmberg
Henrik Nilsson

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Jonas Nordahl
Inge Olsson

Vicevärd

Har ingen

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 113 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 11 st.

Väsentliga händelser under året

Årets löpande underhåll

Söderling & Jeppsson fastighet AB har skött vårt löpande underhåll under året.

Årsavgifter

Ingen höjning under året.

Vi följer den underhållsplan som vi jobbar löpande med i samarbete med HSB.

Vi har haft en genomsnittlig höjning 1,25 % dom senaste åren.

Årlig stadgeenlig besiktning

Genomförd av Inge Olsson och en HSB representant.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Samtliga gaspannor är nu bytta utan avgiftshöjning för medlemmarna.

Underhåll sker enligt HSBs underhållsplan.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är under kontroll.

Vi arbetar löpande med effektiviseringar som gör att vi kan göra de investeringar som krävs i Brf Siktet.

Vi arbetar långsiktigt med löpande underhåll.

Årsavgifter

Beror på hur kostnadsutveckling, men det är bättre med jämn avgiftsjustering än större sällan. Detta är bättre för både föreningen och bostadsrättsinnehavare.

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

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	6 124	6 038	5 991	5 909	5 839
Rörelsens kostnader	-3 481	-3 314	-4 610	-2 442	-1 684
Finansiella poster, netto	-2 389	-2 471	-2 518	-2 561	-2 573
Årets resultat	255	253	-1 137	906	1 582
Likvida medel & fin. placeringar	4 024	3 906	4 877	4 303	3 641
Skulder till kreditinstitut	59 765	60 383	61 043	61 703	62 363
Fond för yttre underhåll	3 011	3 584	4 050	5 748	5 543
Balansomslutning	84 130	84 451	86 013	86 205	86 714
Fastighetens taxeringsvärde	62 598	59 797	59 572	59 572	59 572
Balanserat resultat	7 870	7 045	7 716	5 112	3 735

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	7 045 389
Disposition enligt stämmobeslut 2013	252 568
Årets resultat	255 008
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-517 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 089 375
Summa till stämmans förfogande	8 125 339

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 125 339
-------------------------	-----------



HSB Brf Siktet i Malmö

		2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	6 124 405	6 037 579
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 374 165	-1 388 159
Löpande underhåll	Not 3	-151 675	-98 305
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 089 375	-975 519
Fastighetsskatt/avgift		-248 196	-246 844
Avskrivningar	Not 5	-618 126	-604 789
Summa fastighetskostnader		-3 481 537	-3 313 616
Rörelseresultat		2 642 868	2 723 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 186	57 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 436 046	-2 528 802
Summa finansiella poster		-2 387 860	-2 471 395
Årets resultat		255 008	252 568



HSB Brf Siktet i Malmö

Balansräkning	2014-04-30	2013-04-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 6 <u>79 836 882</u>	<u>80 455 008</u>
	79 836 882	80 455 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 7 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>79 837 382</u>	<u>80 455 508</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 110	5 813
Avräkningskonto HSB Malmö	1 922 804	1 805 824
Övriga fordringar	Not 8 124 757	11 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9 <u>142 090</u>	<u>72 401</u>
	2 190 761	1 895 691
Kortfristiga placeringar	Not 10 500 000	2 100 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>1 601 433</u>	<u>0</u>
	1 601 433	0
Summa omsättningstillgångar	<u>4 292 194</u>	<u>3 995 691</u>
Summa tillgångar	<u>84 129 576</u>	<u>84 451 199</u>



HSB Brf Siktet i Malmö

Balansräkning	2014-04-30	2013-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 400 091	12 400 091
Fond för yttre underhåll	3 011 367	3 583 742
	15 411 458	15 983 833
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 870 331	7 045 389
Årets resultat	255 008	252 568
	8 125 339	7 297 956
Summa eget kapital	23 536 796	23 281 789
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	58 969 506	59 723 256
	58 969 506	59 723 256
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	795 000	660 000
Skatteskulder	34 682	27 065
Fond för inre underhåll	0	4 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 299	29 299
	Not 14	
	764 293	724 926
	1 623 274	1 446 154
Summa skulder	60 592 780	61 169 410
Summa eget kapital och skulder	84 129 576	84 451 199
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	82 853 000	82 853 000
<i>varav frigjorda</i>		
Ansvarsförbindelser		
	Inga	Inga

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2072 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 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 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 33 966 417 kr (föregående år 33 916 417 kr)

Övrigt

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-04-30	2013-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	133 500	112 000
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	4 000	8 500
	<u>147 500</u>	<u>130 500</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	1 500
	<u>0</u>	<u>1 500</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	39 470	35 873
	<u>39 470</u>	<u>35 873</u>
Totalt	<u>186 970</u>	<u>167 873</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Siktet i Malmö

Noter		2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 506 433	5 513 304
	Hyresintäkter	593 115	513 266
	Övriga intäkter	24 857	11 009
		6 124 405	6 037 579
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	186 970	167 873
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	460 651	562 017
	El	32 770	32 141
	Uppvärmning	13 525	42 445
	Vatten	223 587	191 527
	Sophämtning	149 458	114 550
	Övriga avgifter	121 896	116 027
	Förvaltningsarvoden	90 018	88 568
	Övriga driftskostnader	95 290	73 012
		1 374 165	1 388 159
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	6 546	2 176
	Material i löpande underhåll	26 588	26 944
	Löpande underhåll av bostäder	0	3 188
	Löpande underhåll av lokaler	606	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	4 045
	Löpande underhåll Va/sanitet	6 657	0
	Löpande underhåll värme	0	14 355
	Löpande underhåll ventilation	14 972	0
	Löpande underhåll el	8 800	0
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	14 213	34 375
	Löpande underhåll markytor	73 293	13 222
		151 675	98 305
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll installationer	0	48 494
	Periodiskt underhåll värme	1 089 375	871 500
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	55 525
		1 089 375	975 519
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	618 126	604 789
		618 126	604 789



HSB Brf Siktet i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 287 902	81 287 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 287 902	81 287 902
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 240 994	-7 636 205
Årets avskrivningar	-618 126	-604 789
Utgående avskrivningar	-8 859 120	-8 240 994
Bokfört värde Byggnader	72 428 782	73 046 908
Ingående anskaffningsvärde mark	7 408 100	7 408 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 408 100	7 408 100
Bokfört värde Mark	7 408 100	7 408 100
Bokfört värde Byggnader och Mark	79 836 882	80 455 008
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	42 926 000	42 733 000
Byggnad - lokaler	42 926 000	42 733 000
Mark - bostäder	19 672 000	17 064 000
Mark - lokaler	19 672 000	17 064 000
Taxeringsvärde totalt	62 598 000	59 797 000
Not 7 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	111 438	0
Skattekonto	13 319	11 653
	124 757	11 653



HSB Brf Siktet i Malmö

Noter		2014-04-30	2013-04-30				
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Upplupna intäkter	14 669	6 911				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 421	65 490				
		142 090	72 401				
Not 10	Kortfristiga placeringar						
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	500 000	2 100 000				
Not 11	Förändring av eget kapital						
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	12 400 091	0	3 583 742	7 045 389	252 568	
	Resultatdisponering under året				252 568	-252 568	
	lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-1 089 375	1 089 375		
	Avsättning år 2013 yttre fond			517 000	-517 000		
	Årets resultat					255 008	
	Belopp vid årets slut	12 400 091	0	3 011 367	7 870 331	255 008	
	Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek		39788492878	4,87%	2017-11-15	10 045 100	110 000	
Swedbank Hypotek		2753810536	4,21%	2016-01-30	15 182 190	165 000	
Swedbank Hypotek		2852328166	3,75%	2018-01-25	19 313 776	220 000	
Swedbank Hypotek		2854432131	2,15%	2015-01-09	10 000 000	165 000	
Swedbank Hypotek		2854432156	3,11%	2018-11-23	5 223 440	135 000	
					59 764 506	795 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						58 969 506	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						55 789 506	
Not 13	Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				795 000	660 000	
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				320 949	277 950	
	Övriga upplupna kostnader				26 277	29 963	
	Förutbetalda hyror och avgifter				417 067	417 013	
					764 293	724 926	



HSB Brf Siktet i Malmö

Noter

2014-04-30

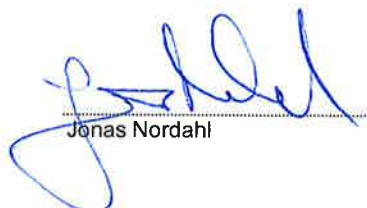
2013-04-30

Malmö 4.7 - 2014


Börje Mile


Inge Olsson


Jannicke Henriksson


Jonas Nordahl


Josef Sutej


Patrick Holmgren


Ursula Schnell

Vår revisionsberättelse har 4.7 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning


Leif Hansson
Av föreningen vald revisor


Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Örjan Håkansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Siktet i Malmö, org.nr. 716439-4392

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siktet i Malmö för året 2013-05-01 - 2014-04-30.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2014-04-30 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 Siktet i Malmö för år 2013-05-01 - 2014-04-30.

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 bostadsrättslagen.

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 revisionssed 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 bostadsrättslagen. 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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

2014

Leif Hansson

Av föreningen vald revisor

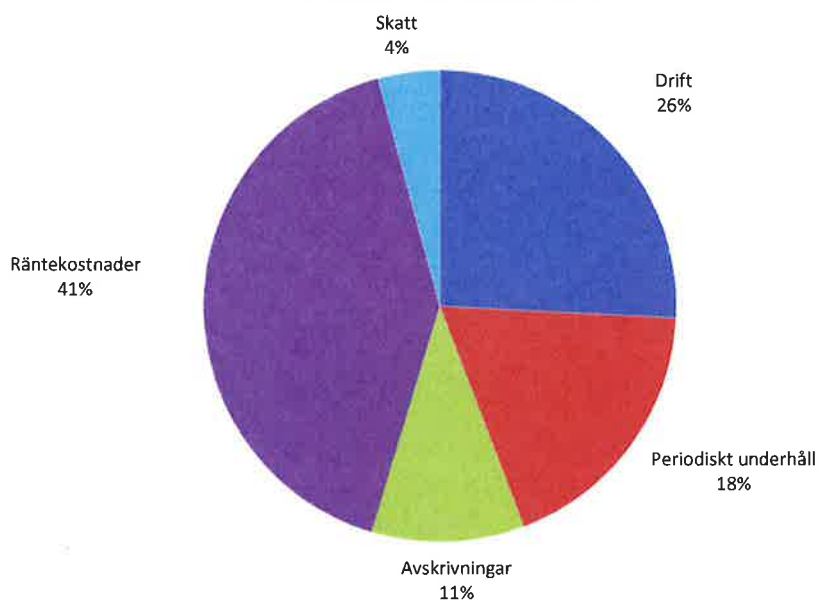
Orjan Håkansson

Av föreningen vald revisor

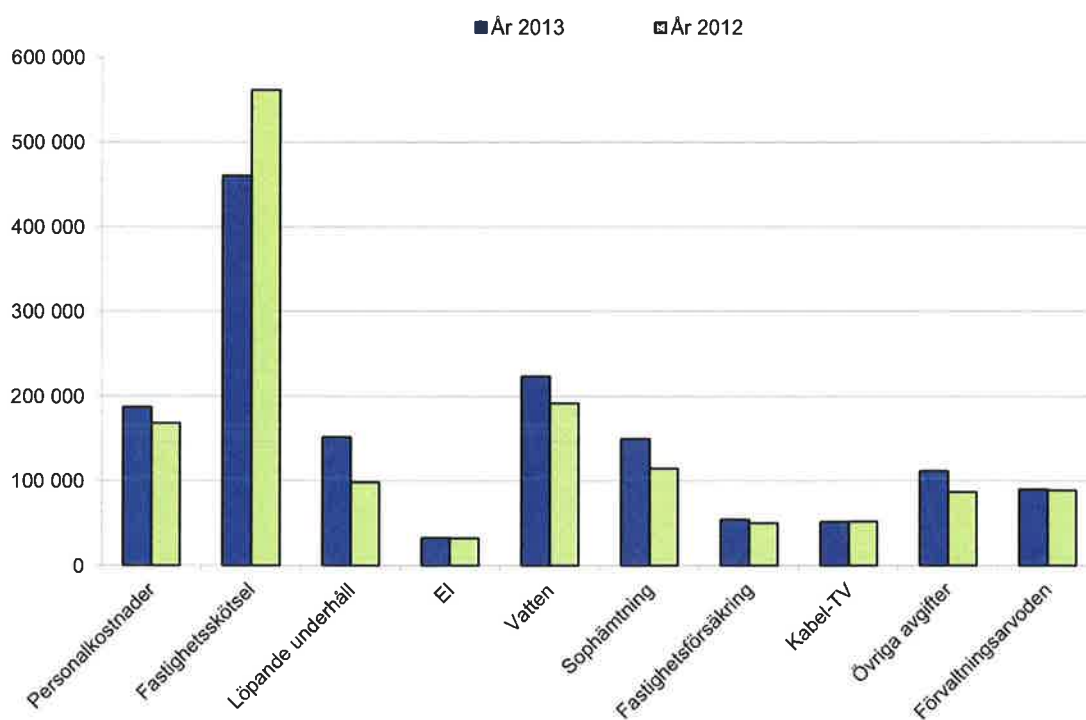
Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 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.

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 tjugoförårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.