

# ÅRSREDOVISNING



## HSB:s Brf Näset i Höllviken

2007-01-01 – 2007-12-31





# KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Näset i Höllviken kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 10 april 2008 kl 18.00

**Lokal: Postgården i Höllviken**

*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 överskott eller underskott 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 revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Utseende av representanter till samfällighetsföreningen Havnäset
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Avslutning
19. Övriga frågor



# ÅRSREDOVISNING

för

**HSB:s Bostadsrättsförening Näset Höllviken**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Avseende verksamhetsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Höllviken 8:230 i Vellinge kommun. Fastigheten innehåller 26 lägenheter, vilka föreningen innehar med äganderätt. De 26 lägenheterna fördelar sig enligt följande:  
13 st 3 r o k, 12 st 4 r o k, 1 st 5 r o k.

Byggnaderna färdigställdes för inflyttning i juni och juli 2002.

På fastigheten finns 4 bostadshus med adresserna Ivars väg 2 och 4 samt Elmers väg 3 och 5.

Ivars väg innehas i form av en samfällighet, Havnäset.

I föreningen ingår 20 garageplatser samt 19 bilupställningsplatser.

### FÖRENINGSTÄMMA

Föregående års ordinarie stämma hölls 2007-04-18.

### STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Claes Caroli
Vice ordförande	Karl Stenkula
Sekreterare	Inga Lindelöf
Ledamot	Annika Lundin
HSB-ledamot	Bengt Skånhamre
Suppleant	Per Friberg
Suppleant	Stig Hardebo

I tur att avgå vid årets stämma är Claes Caroli och Annika Lundin.

## **SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har hållit 8 sammanträden.

## **HAVNÄSETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Brf Näset och brf Havet bildar tillsammans Havnäsets samfällighetsförening.

Samfälligheten omfattar Johnnys väg samt Ivars väg. För Brf Näset är det närmast Ivars väg som berörs.

Styrelsen för samfällighetsföreningen består av ledamöter från brf Näset och brf Havet.

Brf Näset representeras i styrelsen för samfälligheten av Claes Caroli och Karl Stenkula.

## **FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING**

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

## **REVISORER**

Den föreningsvalda revisorn som tillsammans med BoRevision AB svarat för revision av bokslutet har varit:

Sven Lundkvist, med Gunilla Uhlemann som suppleant.

## **VALBEREDNING**

Bengt Mårtensson och Karin Ekdahl.

## **REPRESENTANTER I HSB MALMÖ FULLMÄKTIGE**

Styrelsen har utsett Claes Caroli som ordinarie ledamot samt Inga Lindelöf som suppleant.

## **VICEVÄRD**

Vicevärdstjänsten har under 2007 fullgjorts genom styrelsens ledamöter.

## **HUSVÄRDAR**

I respektive hus finns en husvärd som utgör de boendes första kontakt vid smärre problem.

Husvärdar har varit: Hus A: Claes Caroli, Hus B: Stig Hardebo, Hus C: Karl Stenkula,

Hus D: Per Friberg.

## **TRIVSELKOMMITTÉN**

Trivselkommittén har bestått av Inga Malmgren, Carina Johansson-Fritz, Kerstin Caroli.

## **UTSMYCKNINGSKOMMITTÉN**

Utsmyckningskommittén har bestått av Inga Malmgren och Gull-Britt Hardebo.

### **TRÄDGÅRDSSKÖTSEL MM**

Trädgårdsskötseln har skett enligt avtal med ISS Landscaping AB.

Trappstädning har utförts av Kvalitetsstäd.

Snöröjning har utförts av Allt inom Trädgård, Matz Nilsson, Mats Danielsson samt Brodins Gräv & Bygg.

### **MEDLEMSANTALET**

Vid årets slut var medlemsantalet 37 st

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Det kan konstateras att det fortfarande förekommer betydande fel och brister i den byggnation som genomförts.

Årets styrelsearbete har liksom de föregående åren till mycket stor del ägnats åt att få rätsida på de fel och brister som fortfarande finns.

### **UPPVÄRMNING**

När entreprenaden färdigställts kunde det konstateras, att en mindre del av lägenheterna hade en högre uppvärmningskostnad (elförbrukning) än vad som utlovats vid försäljningen av bostadsrätterna.

HSB Malmö har under verksamhetsåret individuellt kompenserat de aktuella bostadsrättshavarna.

### **FEL OCH BRISTER**

Kvarvarande fel och brister har uppdaterats genom enkäter hos medlemmarna.

HSB Malmö har visat stort engagemang och anlitat AB ByggCompagniet i Malmö som innan 5-års garanti besiktningen vidtog felsökningsåtgärder. Anledningen till det största problemet, inträngande regnvatten vid kraftig blåst, förefaller nu klarlagd, och åtgärdad betr. hus A.

HSB Malmö har bytt ut samtliga vindflöjlar på skorstenarna. Det visade sig att de inte var underhållsfria.

### **KVARSTÅENDE GARANTIREPARATIONER**

5-års garanti besiktning genomfördes 27/9 – 1/10. Förhandlingar har därefter inletts av HSB Malmö med företrädare för totalentreprenörens (PNB) konkursbo. Förhandlingar pågår även med företrädare för den byggfelsförsäkring som gäller för entreprenaden. Det är styrelsens förhoppning att kvarstående fel åtgärdas under våren 2008.

### **HAVNÄSETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Tidigare styrelse har tillskrivit Lantmäteriet och begärt om ändring av andelstalet för brf Näset.

Styrelsen anser att brf Näset har fått ett för högt andelstal i förhållande till nyttjandet av Ivars väg. Förrättningen pågår.

### **UTEMILJÖN**

I samband med höstens trädgårdsdag gallrades buskar och träd ut vid den sydvästra gräsmattan utanför hus B.

### **AKTIVITETER**

Gemensamma städdagar har anordnats vår och höst. I samband därmed har Trivselkommittén anordnat avslutning med grillfest (våren) och ärtsoppa (hösten).

Därutöver har trivselkommittén anordnat en gemensam gårdsfest. Anslutningen var som vid tidigare begivenheter mycket hög. Den traditionella lucia glöggen avnjöts vid pergolan i ett underbart väder.

### **UTSMYCKNING**

Under året har utsmyckningskommittén ombesörjt nya blomsterarrangemang i trapphusens entreér.

### **MEDLEMMAR**

Under året har 3 lägenheter bytt innehavare.  
En medlem, Ingela Lundqvist, har avlidit.

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING OCH STYRELSENS SLUTORD**

HSB Malmö har förbundit sig, att i enlighet med gällande entreprenadkontrakt tillse att de fel som finns liksom de fel som framträder under garantitiden åtgärdas, i den utsträckning HSB Malmö är ansvarig för felen enligt entreprenadavtalet.

Tidplanen för åtgärdande av felen har reviderats ett flertal gånger. Den senaste tidplanen innebär att alla fel ska vara åtgärdade våren 2008.

Betr. de fel som berör fastigheternas kärnegenskaper, dvs. inträngande regnvatten har besiktningsförrättaren föreslagit en förlängd garantitid på två efter det att felen åtgärdats.

Det är styrelsens förhoppning att samtliga stora frågor kan avslutas under 2008 och att vi därefter kan fortsätta bedriva verksamheten i en mer förvaltande form under våra ledord öppenhet och samråd.

Styrelsen vill passa på att tacka alla medlemmar som genom sitt engagemang och deltagande bidragit till att göra boendet i vår förening attraktivt och trivsamt och en förebild för en HSB förening.

Styrelsens förhoppning är att föreningens medlemmar ska ha ett tryggt och bra boende och hoppas att det arbete styrelsen tillsammans med medlemmarna lagt ner under det gångna året ska vara till gagn för oss alla i brf Näset.

## 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

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	1 686	1 685	1 692	1 773	1 670
Rörelsens kostnader	-819	-852	-768	-1 043	-686
Finansiella poster, netto	-845	-619	-595	-647	-730
Skatter	-4	-84	-90	-30	0
Årets resultat	18	130	239	53	254
Likvida medel & fin. placeringar	1 650	1 669	1 430	1 069	1 145
Skulder till kreditinstitut	23 667	23 788	23 908	24 029	24 150
Fond för yttre underhåll	820	638	455	273	91
Balansomslutning	65 762	65 923	65 917	65 709	66 034
Fastighetens taxeringsvärde	39 921	30 660	30 553	30 553	3 580

### Förslag till resultatdisposition

Dispositionsfond	401 538
Årets resultat	17 928
<b>Summa</b>	<b>419 466</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	182 200
Dispositionsfond	237 266
<b>Summa</b>	<b>419 466</b>

### Förslaget innebär:

Dispositionsfonden minskar med	164 272
Fond för yttre underhåll ökar med	182 200

**jämfört med föregående år.**



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	1 685 952	1 684 747
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 685 952</b>	<b>1 684 747</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2,3	-532 719	-534 511
Löpande underhåll / reparationer	4	-83 197	-110 286
Avskrivningar	5	-203 393	-206 870
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-819 309</b>	<b>-851 667</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>866 643</b>	<b>833 080</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		12 473	24 374
Räntekostnader		-1 111 630	-1 016 596
Räntebidrag		253 934	373 228
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-845 223</b>	<b>-618 994</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 420</b>	<b>214 086</b>
Inkomstskatt	6	-3 492	-84 297
<b>Årets resultat</b>		<b>17 928</b>	<b>129 789</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	63 999 781	64 203 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 000 281</b>	<b>64 203 674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		1 644 850	511 670
Kapitalkonto		0	2 163
Kundfordringar		0	1 944
Övriga kortfristiga fordringar	10	79 999	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 272	48 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 757 121</b>	<b>564 083</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	12	0	1 150 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5 000	5 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 762 121</b>	<b>1 719 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 762 402</b>	<b>65 922 757</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		28 742 003	28 742 003
Upplåtelseavgift		11 927 000	11 927 000
Fond för yttre underhåll		819 900	637 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 488 903</b>	<b>41 306 703</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		401 538	453 948
Årets resultat		17 928	129 789
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>419 466</b>	<b>583 737</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 908 369</b>	<b>41 890 440</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	23 545 723	23 666 643
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	120 920	120 920
Leverantörsskulder		80 083	14 333
Skatteskulder		0	100 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	107 307	129 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>308 310</b>	<b>365 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 762 402</b>	<b>65 922 757</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Pantbrev i fastighet		24 394 000	24 394 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Årsavgifter bostäder	1 586 124	1 586 124
Hysesintäkter garage och p-platser	94 800	95 200
Överlåtelseavgift	3 024	-980
Pantförskrivningsavgift	2 003	4
Övriga intäkter	1	4 399
	<b>1 685 952</b>	<b>1 684 747</b>

## 2 Drift

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Elavgift	43 427	48 341
Vatten	70 049	68 238
Renhållning	22 739	20 048
Fastighetsförsäkringar	11 339	10 857
Kabel-TV	39 445	40 035
Fastighetsskatt *	11 210	6 600
Hissbesiktning	2 910	2 790
Städ grundavtal	38 961	36 580
Städ extradebitering	8 370	21 752
Trädgårdsskötsel	46 560	43 749
Trädgårdsskötsel extradebitering	0	2 480
Gemensam utdebitering	0	4 941
Snörenhållning	5 305	6 375
Förbrukningsmaterial till fastighetsskötsel	3 338	1 228
Reparation/underhåll av maskiner och fordon	484	2 113
Drivmedel fordon och maskiner	374	167
Serviceavtal	28 360	0
Avtal entrémattor	12 603	0
Korttidsinventarier	1 842	0
Revisionsarvoden BoRevision AB	6 388	6 150
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	43 456	42 375
Administrativ förvaltning, utöver avtal	3 838	0
Medlemsavgift HSB	6 500	6 500
Kreditupplysning, t ex UC	0	325
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3)	103 659	75 577
Utbildning	650	0
Kontorsmaterial och trycksaker	663	1 134
Telefon	4 125	5 033
Överlåtelseavgifter	2 118	0
Pantförskrivningsavgifter	2 016	397
Bojour	2 572	2 496
Advokat-och rättegångskostnad	0	64 275
Övriga kostnader **	9 418	13 955
	<b>532 719</b>	<b>534 511</b>

\* Underlaget för fastighetsskatten är det frysta taxeringsvärdet som gällde för år 2007 för lokaldelen. Skattesatsen under år 2007 är 1,0% för lokaldelen, vilket är brf Näsets garage.

\*\* Övriga kostnader består av porto, stämмо-, mötes- och styrelsekostnader, registrering hos Bolagsverket, avikostnader på låneavier, m.m.

### 3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2007	2006
Styrelsearvode	61 500	56 275
Revisorer	3 100	3 100
Övriga arvode förtroendevalda	15 875	0
Bilersättning förtroendevalda	509	1 504
Sociala avgifter	22 675	14 698
	<b>103 659</b>	<b>75 577</b>

### 4 Löpande underhåll / reparationer

	2007	2006
Löpande underhåll / reparationer	72 303	93 757
Material i löpande underhåll	10 894	6 703
Hissar	0	5 700
Försäkringsskador	0	4 126
	<b>83 197</b>	<b>110 286</b>

### 5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2007	2006
Avskrivning byggnader	203 393	197 341
Avskrivning maskiner och inventarier	0	9 529
	<b>203 393</b>	<b>206 870</b>

### 6 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.

**7 Byggnader och mark**

	Anskaffning- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2007-12-31
Ursprunglig byggnad	60 081 550	-844 826	-203 393	2003-2082	P	59 033 331
Mark	4 966 450					4 966 450
<b>Byggnader &amp; mark</b>	<b>63 999 781</b>					<b>63 999 781</b>

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 081 550	60 081 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 081 550</b>	<b>60 081 550</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-844 826	-647 485
Årets avskrivningar	-203 393	-197 341
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 048 219</b>	<b>-844 826</b>
<b>Mark</b>		
Ingående värde mark	4 966 450	4 966 450
<b>Utgående värde mark</b>	<b>4 966 450</b>	<b>4 966 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 999 781</b>	<b>64 203 174</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 865 000	23 846 000
Taxeringsvärden mark	8 056 000	6 814 000
	<b>39 921 000</b>	<b>30 660 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Värdeår: 2002



## 12 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

	2007-12-31	2006-12-31
Löptid 2006-10-05--2007-04-18 Räntesats 2,74%	0	1 150 000

## 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond - yttre underhåll	Dispositions fond	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	28 742 003	11 927 000	637 700	453 948	129 789
Disp. efter stämmobeslut			182 200	-52 411	-129 789
Öresdifferens				1	
Årets resultat					17 928
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 742 003</b>	<b>11 927 000</b>	<b>819 900</b>	<b>401 538</b>	<b>17 928</b>

## 14 Skulder till kreditinstitut

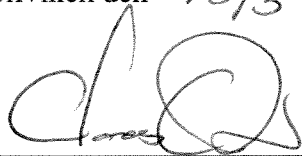
Kreditgivare	Räntor	Kapital-skuld	Justeras	Amortering fn per år
SEB Bolån - rörlig ränta	4,25%	7 869 005	Rörligt	40 200
SEB Bolån - omförhandlas 2008	4,95%	7 898 819	2008-03-28	40 360
SEB Bolån	5,29%	7 898 819	2011-03-28	40 360
		<b>23 666 643</b>		<b>120 920</b>

Total skuld till kreditinstitut är 23 666 643 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 23 545 723 kronor och en kortfristig skuld på 120 920 kronor. Beräknad amortering de kommande fem åren är 120 920 kronor per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 062 043 kronor.

## 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna styrelsearvode	61 500	56 275
Upplupna revisionsarvode	3 100	3 100
Upplupna arbetsgivaravgifter	20 943	16 198
Upplupen städning	3 353	4 396
Upplupen extern revisor	6 388	6 150
Upplupen elkostnad	4 703	0
Upplupna räntekostnader	6 351	6 028
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda	969	37 817
	<b>107 307</b>	<b>129 964</b>

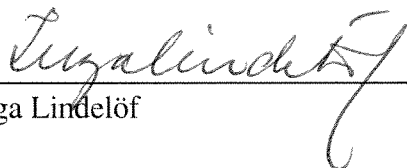
Höllviken den 18/3 2008



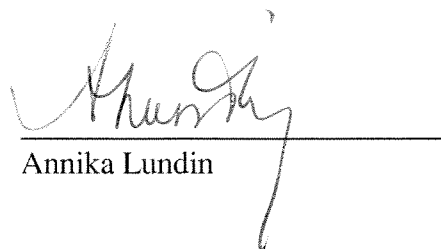
Claes Caroli



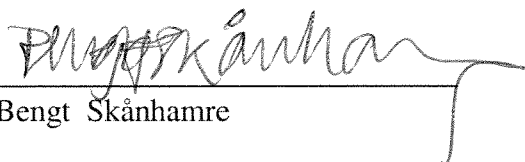
Karl Stenkula



Inga Lindelöf



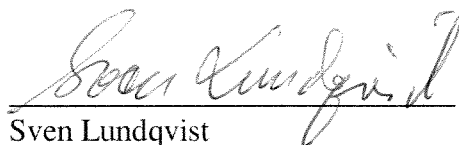
Annika Lundin



Bengt Skånhamre

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 28/3 2008



Sven Lundqvist  
Revisor



Tommy Mårtensson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
HSB:S BRF NÄSET I HÖLLVIKEN  
Org.nr 769606-8969

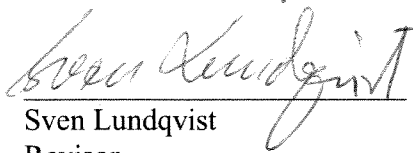
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:S BRF NÄSET I HÖLLVIKEN för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Höllviken den 28/3 2008

  
Sven Lundqvist  
Revisor

  
Tommy Mårtensson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt /nettoomsättning**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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





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

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

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