



ÅRSREDOVISNING

**HSB:S BRF ANNEBERG
I MALMÖ**

2006.05.01-2007.04.30

DELTAGARANMÄLAN

Till Bostadsrättsföreningen Annebergs ordinarie föreningsstämma onsdagen 24 oktober 2007
kl. 19.00.

Lokal: HOTEL IBIS, STADIONGATAN 21, MALMÖ

OBS! Närvaro för registrering i röstlängd senast kl. 18.45 OBS!

Namn _____

Antal deltagare _____ Lgh.nr. _____

Kryssa i bifogad ruta om du vill delta efter stämman då landgång och kaffe serveras.

**OBS! Anmälningstalongen lägges i fastighetskontorets brevlåda, Arkitektgatan 35A,
senast måndagen den 22 oktober 2007.**

Klipp.....

Minnesanteckning:

Bostadsrättsföreningen Annebergs ordinarie iföreningsstämma onsdagen den 24 oktober
2007, kl. 19.00.

Lokal: HOTEL IBIS, STADIONGATAN 21, MALMÖ

OBS! Närvaro för registrering i röstlängd senast kl. 18.45. OBS!

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 24/10 kl 19.00

Lokal: Hotell IBIS

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Fastställande av dagordningen
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleanter
14. Val av valberedning
15. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
16. Motioner
17. Första beslutet om att antaga nya stadgar för föreningen (enkel majoritet)
Stadgeförslag bifogas
18. Avslutning
19. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-05-01—2007-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Arkitekten 1-5 vilka innehåller 315 st lägenheter.

I fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 27 trapphus med adresserna Arkitektgatan 1-55.

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 204 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 140 st.

Föreningens 315 st bostäder fördelar sig enligt följande:	63 st	2 r o k
	222 st	3 r o k
	30 st	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1967.

Total lägenhetsyta 26 515,5 kvm.

Medellägenhetsyta 84,2 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/10 på IBIS Hotell. Närvarande var 119 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Göran Nilsson
Vice ordförande	Ingvar Jacobsson
Sekreterare	Irene Lloyd
Studieorganisatör	Göran Nilsson
Ledamot	Jörgen Wiberg
Utsedd av HSB	Kjell-Åke Svensson
Suppleant	Ingrid Jönsson
Suppleant	Rolf Månsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Nilsson och Ingvar Jacobsson. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Göran Nilsson, Irene Lloyd, Ingvar Jacobsson, Jörgen Wiberg

Revisorer

Leif Strandh, Bo Linghagen med Marianne Sowole och Rolf Olsson som suppleanter samt BoRevision AB.

Valberedning

Kerstin Frank, Annie Bruce, Niko Skuli

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Göran Nilsson, Ingvar Jacobsson med Ingrid Jönsson och Jörgen Wiberg som suppleanter.

Vicevärd

Har varit Lars Hansson, halvtid

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 389 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 20 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Renovering av soprum för byte till kärl istället för säckar

Byte brandlarmsanläggning

Brandskydd

Installation av belysningspollare.

Nya armaturer i garage

Byte garagedörrar

Byte av avstängningsventiler låghus

Renovering av entréer höghus

Renovering av entrépartier låghus

Byte av mattor i entréer

Byte av undertrycksmätare i undercentralen

Obligatorisk ventilationskontroll

Byte av bräddor på bord och bänkar.

Aktiviteter

Ett flertal aktiviteter såsom boule, canasta, bridge, gympa, biljard, quigong, vävstuga mm har förekommit i Studie- & fritidskommittens regi.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har förekommit.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning hölls 2006-05-17

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Byte av avstängningsventiler.

Renovering av stödmurar garagedfarten.

Ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2007-07-01 med 3,5 %.
Hyran för garageplats kommer att höjas till 250 kr/mån och hyran för parkeringsplats till 50 kr/ mån.

Ingen avsättning till Inre fond kommer att göras efter 2007-07-01.

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

	06/07	05/06	04/05	03/04	02/03
Nettoomsättning	13 614	13 417	13 393	13 391	11 983
Rörelsens kostnader	-11 919	-10 060	-9 225	-8 317	-8 214
Finansiella poster, netto	-2 630	-2 596	-2 712	-2 138	0
Extra avsättning till yttre fond	0	0	-854	0	-1 590
Årets resultat	-935	801	602	2 936	2 179
Likvida medel & fin. placeringar	3 924	6 222	10 393	21 959	9 992
Skulder till kreditinstitut	38 847	39 280	39 715	40 150	20 082
Fond för yttre underhåll	10 250	9 594	8 651	6 516	4 946
Balansomslutning	52 645	53 966	53 703	55 122	29 425
Fastighetens taxeringsvärde	147 601	101 775	101 775	101 775	89 585

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Dispositionsfond	394 378
Årets resultat	-934 678
Summa	-540 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 122 678
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-939 000
Balanserat underskott	-723 978
Summa	-540 300

Förslaget innebär:

Balanserat underskott ökar med	1 118 356
Fond för yttre underhåll minskar med jämfört med föregående år	183 678

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar medlemmar och anställda för det gångna året.

Resultaträkning	Not	2006-05-01 -2007-04-30	2005-05-01 -2006-04-30
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	13 614 433	13 417 119
Summa nettoomsättning		13 614 433	13 417 119
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-7 832 087	-7 552 150
Löpande underhåll / reparationer	4	-1 352 152	-525 589
Periodiskt underhåll		-1 122 678	-436 618
Avskrivningar	5	-1 611 953	-1 505 252
Summa rörelsens kostnader		-11 918 870	-10 019 609
Bruttoresultat		1 695 563	3 397 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter		125 184	7 973
Räntekostnader		-2 013 033	-2 101 512
Utdelningar		0	239 637
Tomträttsavgäld	6	-742 392	-742 392
Summa finansiella poster		-2 630 241	-2 596 294
Årets resultat		-934 678	801 216

Balansräkning	Not	2007-04-30	2006-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	48 207 984	47 036 187
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	9	700	700
Aktieindexobligation		0	4 040 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	4 040 700
Summa anläggningstillgångar		48 208 684	51 076 887
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		0	159 555
Kapitalkonto i HSB Malmö		1 805	1 790
Kundfordringar		10 774	2 148
Övriga kortfristiga fordringar	10	24 200	21 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	277 078	683 646
Summa kortfristiga fordringar		313 857	868 875
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Räntefond	12	49 327	2 000 465
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		8 259	4 896
Bank	13	4 064 704	15 358
Summa kassa och bank		4 072 963	20 254
Summa omsättningstillgångar		4 436 147	2 889 594
SUMMA TILLGÅNGAR		52 644 831	53 966 481

Balansräkning	Not	2007-04-30	2006-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 069 000	1 069 000
Fond för yttre underhåll		10 249 664	9 594 282
Summa bundet eget kapital		11 318 664	10 663 282
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		394 378	248 543
Årets resultat		-934 678	801 216
Summa fritt eget kapital		-540 300	1 049 759
Summa eget kapital		10 778 364	11 713 041
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	38 414 800	38 844 407
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	431 956	435 160
Leverantörsskulder		698 974	695 112
Fond för inre underhåll	16	872 378	873 337
Avräkningskonto i HSB Malmö		200 198	0
Skatteskulder		351 042	454 803
Övriga kortfristiga skulder		6 359	6 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	890 760	944 092
Summa kortfristiga skulder		3 451 667	3 409 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 644 831	53 966 481
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Pantbrev i fastighet		40 893 200	40 893 200
varav i eget förvar		221 000	221 000
Ansvarsförbindelser			
HSB Malmö	19	4 014	180
Fastigo Garantiförbindelse		5 184	4 489

Kassaflödesanalys

	2006-05-01 -2007-04-30	2005-05-01 -2006-04-30
Resultat efter finansiella poster	-934 678	801 216
Avskrivningar /nedskrivningar	1 611 953	1 505 252
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	677 275	2 306 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	395 478	-535 347
Kortfristiga skulder	-154 359	-102 299
Kassaflöde från löpande verksamhet	918 394	1 668 822
Investeringsverksamhet		
Investering	-2 783 750	-5 405 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 783 750	-5 405 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering lån	-432 811	-435 088
Långfristiga fordringar	4 040 000	-4 040 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 607 189	-4 475 088
Årets kassaflöde	1 741 833	-8 211 266
Likvida medel vid årets början	2 182 064	10 393 330
Likvida medel vid årets slut	3 923 897	2 182 064
	1 741 833	-8 211 266

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Undantag sker från BFNAR 2001:1 Redovisning av inkomstskatter. Föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning uppnås genom detta undantag.

Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 168 028 kr. Underskottet har detta räkenskapsår minskat med 1 795 938 kr.

Noter

1 Nettoomsättning

	2006-05-01 -2007-04-30	2005-05-01 -2006-04-30
Årsavgifter bostäder	13 060 800	13 060 800
Hyror garage och p-platser	449 525	444 065
Hyror övrigt	30 780	27 399
Årets avsättning inre fond	-139 435	-139 435
Ersättning försäkringsskador	144 145	0
Övriga intäkter	68 618	24 290
	13 614 433	13 417 119

2 Drift

	2006-05-01 -2007-04-30	2005-05-01 -2006-04-30
Elavgift	514 560	456 354
Uppvärmning	2 390 123	2 652 576
Vatten	599 130	610 993
Renhållning	387 482	364 375
Bevakningskostnader	33 298	19 899
Brandlarmkostnader	7 246	14 025
Snörenhållning	101 450	168 175
Hissbesiktning	11 926	5 569
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	49 355	0
Övriga obligatoriska besiktningar	0	2 550
Fastighetsförsäkringar	114 724	119 422
Kabel-TV	330 666	285 706
Fastighetsskatt *	484 300	504 163
Fastighetsskötsel	268 399	35 175
Städ grundavtal	349 987	342 443
Städ extradebiteringar, IMC entrémattor	30 558	78 474
Trädgårdsskötsel	302 177	310 861
Vicevärd, fastighetsskötsel enligt avtal	693 388	280 833
Serviceavgift till branschorganisation	3 294	3 872
Revisionsarvoden BoRevision AB	15 388	14 907
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	303 600	297 030
Administrativ förvaltning, utöver avtal	8 084	6 764
Medlemsavgift HSB	78 750	78 750
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3)	382 514	507 470
Uttagsskatt	45 116	99 129
Driftsuppföljning	36 420	15 676
Konsultarvoden	24 083	8 194
Kontorskostnader	29 475	42 499
Telefon	34 567	31 661
Förbrukningsmaterial	52 469	88 807
Arbetskläder	4 333	9 903
Bredband	4 990	1 748
Reparation / Underhåll av maskiner	30 425	26 744
Försäkring och skatt fordon	533	1 064
Drivmedel fordon och maskiner	3 509	8 871
Stämma	29 875	30 906
Styrelse	7 772	7 405
Föreningsverksamhet	15 577	0
Övriga kostnader **	52 544	19 157
	7 832 087	7 552 150

* Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärde som gäller för respektive kalenderår. Skattesatsen under år 2006 är 0,5% och 2007 0,4 % för bostadslägenheter, 1,0% för lokaler.

** Består av kostnader för överlåtelse- och pantförskrivningavg. mm.

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2006-05-01 -2007-04-30	2005-05-01 -2006-04-30
Styrelsearvode	79 800	79 000
Revisorer	20 000	20 000
Övriga arvoden förtroendevalda *)	29 600	15 110
Övriga arvoden ej förtroendevalda *)	12 900	4 690
Vicevärdsarvode	5 000	0
Arvoden valberedning *)	4 000	4 000
Lön fastighetsskötare	141 503	259 210
Bilersättningar	0	135
Sociala avgifter	83 764	105 608
Löneskatt	1 372	2 514
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	3 975	16 603
Grupplivförsäkringspremier	600	600
	382 514	507 470

*) en del av dessa arvoden avser föregående år

Medelantal anställda

Män	0,50	0,50
-----	------	------

4 Löpande underhåll / reparationer

	2006-05-01 -2007-04-30	2005-05-01 -2006-04-30
Löpande underhåll / reparationer	957 257	282 806
Material i löpande underhåll	73 143	109 558
Hissar	119 568	90 350
Försäkringsskador	202 184	42 875
	1 352 152	525 589

5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2006-05-01 -2007-04-30	2005-05-01 -2006-04-30
Avskrivning byggnader	317 678	316 292
Avskrivning fönster	100 000	100 000
Avskrivning balkonger	692 775	672 150
Avskrivning värmeanläggning	125 000	125 000
Avskrivning utemiljö	376 500	276 500
Avskrivning maskiner och inventarier	0	15 310
	1 611 953	1 505 252

6 Tomträttsavgäld

Justering 2010-01-01. Årlig avgäld 742 392 kronor.

7 Byggnader

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2007-04-30
Ursprunglig byggnad	23 190 000	-8 245 349	-317 678	1967-2042	P	13 773 309
Utrangering	-1 271 029	417 365				
Balkonger	26 886 000	-1 344 300	-672 150	2005-2046	R	24 869 550
Balkonger	783 750	0	-20 625	2007-2046	R	763 125
Fönster	2 000 000	-600 000	-100 000	2001-2020	R	1 300 000
Värmeanläggning	2 500 000	-1 750 000	-125 000	1983-2012	R	625 000
Utemiljö	5 530 000	-276 500	-276 500	2006-2025	R	4 977 000
Utemiljö	2 000 000	0	-100 000	2007-2026	R	1 900 000
Byggnader	61 618 721	-11 798 784	-1 611 953			48 207 984

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

	2007-04-30	2006-04-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 834 971	53 304 971
Inköp	2 783 750	5 530 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 618 721	58 834 971
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 798 784	-10 308 842
Årets avskrivningar	-1 611 953	-1 489 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 410 737	-11 798 784
Utgående redovisat värde	48 207 984	47 036 187
Taxeringsvärden byggnader	111 601 000	73 775 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	28 000 000
	147 601 000	101 775 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Värdeår: 1967

Taxeringsvärde

Hustyp	Värdeår	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder - hyreshus	1967	110 000 000	36 000 000	146 000 000
	1967	1 601 000	0	1 601 000
		111 601 000	26 000 000	147 601 000

8 Maskiner och inventarier

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2007-04-30
Traktor	399 000	-399 000	0	2001-2005	R	0
Dator mm	45 925	-45 925	0	2004-2006	R	0
Maskiner och inventarier	444 925	-444 925				0

R - Rak avskrivning

	2007-04-30	2006-04-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	444 925	444 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 925	444 925
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-444 925	-429 615
Årets avskrivningar	0	-15 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-444 925	-444 925
Utgående redovisat värde	0	0

9 Andelar

	2007-04-30	2006-04-30
Andel i HSB Malmö	500	500
Andel i Fonus	200	200
	700	700

10 Övriga kortfristiga fordringar

	2007-04-30	2006-04-30
Avräkning skatter, skattekonto	24 200	21 736

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-04-30	2006-04-30
Förutbetald försäkring	87 895	82 502
Förutbetald kabel-TV	44 736	50 550
Upplupna ränteintäkter	1 420	260
Beräknad skattereduktion	0	435 751
Övrig förutbetald kostnad, upplupen intäkt	143 027	114 583
	277 078	683 646

12 Fondplacering

	2007-04-30	2006-04-30
Räntefond Handelsbanken 409 299 723	49 327	2 000 465

13 Bank

	2007-04-30	2006-04-30
Handelsbanken checkkonto 341 434 078	4 064 704	15 358

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond fytte underhåll	Dispositions fond	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	1 069 000	9 594 282	248 543	801 216
Disp. efter stämmobeslut		655 382	145 834	-801 216
Utjämning			1	
Årets resultat				-934 678
Belopp vid årets utgång	1 069 000	10 249 664	394 378	-934 678

15 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1-5 år	Räntesats	Kapital-skuld	Justeras	Amortering fn per år
Swedbank Hypotek	5,36%	3 600 500	2007-09-03	38 000
Stadshypotek	4,85%	1 975 979	2008-04-30	20 800
Swedbank Hypotek	2,60%	3 600 500	2008-06-10	38 000
Stadshypotek	4,99%	2 153 782	2009-01-30	52 856
Swedbank Hypotek	5,70%	3 441 111	2010-09-01	36 316
Stadshypotek	5,53%	6 702 500	2011-12-01	70 000
		21 474 372		255 972
Förfaller senare än 5 år	Räntesats	Kapital-skuld	Justeras	Amortering fn per år
Swedbank Hypotek	5,65%	6 702 500	2013-01-18	70 000
Stadshypotek	5,67%	6 702 500	2013-12-01	70 000
Stadshypotek	4,45%	3 535 428	2014-06-01	35 984
		16 940 428		175 984
Summa		38 414 800		431 956

Total skuld till kreditinstitut är 38 846 756 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 38 414 800 kronor och en kortfristig skuld på 431 956 kronor. Beräknad amortering de kommande 5 åren är 431 956 kronor per år.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå 36 686 976 kronor.

16 Fond för inre underhåll

	2007-04-30	2006-04-30
Ingående saldo	873 337	862 774
Årets avsättning	139 435	139 435
Uttag under året	-140 394	-128 872
	872 378	873 337

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-04-30	2006-04-30
Upplupet styrelsearvode	80 600	79 000
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Upplupet arvode valberedning	2 000	2 000
Övriga upplupna arvoden	12 900	0
Upplupen semesterlöneskuld	24 618	21 528
Upplupna arbetsgivareavgifter	41 923	33 426
Upplupen kostnad BoRevision AB	15 388	14 900
Upplupen elkostnad	43 264	42 966
Upplupen värmekostnad	218 883	262 869
Upplupen renhållningskostnad	0	21 954
Upplupna räntekostnader	360 728	371 150
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	70 456	74 299
	890 760	944 092

18 Ställda säkerheter


	2007-04-30	2006-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	40 893 200	40 893 200
varav i eget förvar	221 000	221 000


19 Ansvarsförbindelse


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


Fastigo Garantiförbindelse avser 2 % av lönekostnaden för föregående år.

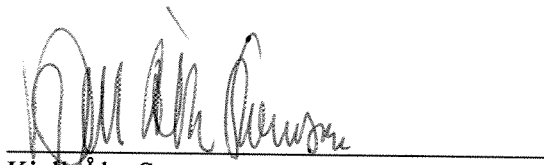
Malmö den 20/9 2007


Göran Nilsson


Ingvar Jakobsson

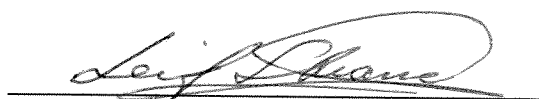

Irene Lloyd



Jörgen Wiberg

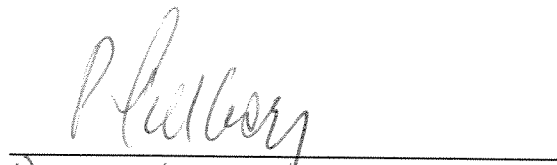

Kjell-Åke Svensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/9 2007


Leif Strandh


Bo Lingham


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

HSB:S BRF ANNEBERG I MALMÖ

Org.nr 746000-5593


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:S BRF ANNEBERG I MALMÖ för räkenskapsåret 2006-05-01 - 2007-04-30. 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

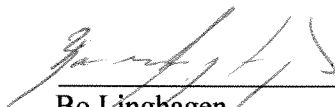
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Malmö den 23/9 - 2007



Leif Strändh
Revisor



Bo Lingshagen
Revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Till styrelsen för HSB Anneberg

Motion beträffande markiser till balkonger

Vi föreslår att Brf Annebergs årsstämma 2007 beslutar om möjlighet för montering av markiser till balkonger.

Malmö 2007-06-07

Ann-Christin Nicklasen
Britta Persson
Carl Johan Jönsson

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen p.g.a estetiska skäl och tekniska svårigheter.

Malmö 2007-09-20

Styrelsen

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.