

ÅRSREDOVISNING



**HSB Brf Eken
i Malmö**

2006.09.01 – 2007.08.31



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Eken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen **den 19 februari 2008 kl. 19.00**

Lokal: Föreningsgatan 54

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 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
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Beslut om lokal 81 upphörande som bostadsrättslokal (dödning)
18. Avslutning
19. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Eken i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-09-01—2007-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Enen 3 vilken innehåller 68 st lägenheter och 6 st lokaler.

Föreningens 68 st bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	1 r o k
37 st	2 r o k
28 st	3 r o k

Föreningens byggnad färdigställdes år 1948

Total lägenhetsyta 5 994 kvm samt total lokalyta 771 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 19 februari 2007 i lokalen Bertrandsgatan 2. Vid stämman närvarade 21 röstberättigade medlemmar.

Extrastämmor

Extrastämma hölls den 11 december 2006 med anledning av planerad byggnation av lägenheter på vinden samt på Bertrandsgatan. Extrastämman beslutade i frågan om flytt av vindsförråden i samband med detta.

Styrelsen under verksamhetsåret

	2006-09-01 – 2007-02-21	2007-02-21 – 2007-08-31
Ordförande	Staffan Nordström	Johan Reuterhäll
Vice ordförande	Johan Reuterhäll	Göran Svensson
Sekreterare	Inga-Lill Gestrin	Erica Bloom
Studieorganisatör	Staffan Nordström	Peter Johansen
Ledamot	Erica Bloom	Katrine Borgelin
Ledamot	Peter Johansen	Natasha Khorasani
Ledamot	Katrine Borgelin	
Utsedd av HSB	Martin Svensson	Martin Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erica Bloom
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

2006-09-01 – 2007-02-21

Staffan Nordström, Johan Reuterhäll, Inga-Lill Gestrin och Katrine Borgelin.

2007-02-21 – 2007-08-31

Johan Reuterhäll, Erica Bloom, Natasha Khorasani, Göran Svensson

Revisorer

Armanda Pereira samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Staffan Nordström (sammankallande) och Carl-Håkan Hovstadius

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Johan Reuterhäll med Göran Svensson som ersättare

Vicevärd

Har varit Anders Christensson.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 86 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 lägenhetsöverlåtelser har under året varit 12 st.

Väsentliga händelser under året

Under året påbörjades ombyggnationen av föreningens nya samlingslokal och styrelserum. Samlingslokalen kommer att hyras ut till föreningens medlemmar och även externa intressenter.

Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen följer den för föreningen utarbetade underhållsplanen.

En del oplanerat underhåll har under året utförts. Under försommaren visade det sig att dagvattenledningarna var totalt igenslammade och orsakade vattenläckage. En spolning av ledningarna genomfördes strax innan skyfallen över Malmö började. Alla entréer, med undantag för de på Bertrandsgatan har under året renoverats då de angripits av fukt som medförde att dörrarna inte längre kunde stängas ordentligt.

Under året har även arbetet med byggnationen av lägenheterna gått vidare. Ärendet hamnade hos hyresnämnden och beslut fattades den 28:e december 2007 av hyresnämnden enligt styrelsens förslag.

Årets löpande underhåll

Var fastighetsskötare, Anders, har under året renoverat klart trappuppgångarna på Celsiusgatan och Bertrandsgatan. Trapphusen mot Föreningsgatan beräknas vara renoverade för sommaren 2008.

Aktiviteter

Kvartettsångsällskap sjöng in våren på gården den 1:a maj.

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgiften under verksamhetsåret.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har ägt rum.

Årlig stadgeenlig besiktning

Förrättades av styrelsen den 25 augusti 2007.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Vid en extrastämma den 11 december 2006 beslutades att flytta vindsförråden till källarlokalen f.d "54:an" och ge styrelsen uppdrag att sälja råvindarna i syfte att förädla utrymmena till lägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter

Någon planerad avgiftshöjning finns i nuläget inte.

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	3 463	3 754	3 776	3 654	3 535
Rörelsens kostnader	-3 226	-2 853	-2 771	-2 715	-4 608
Finansiella poster, netto	-272	-259	-283	-249	-367
Jämförelsestörande post	0	0	-8	0	0
Skatter	-201	-145	-125	-121	-90
Årets resultat	-236	497	589	569	-1 530
Likvida medel & fin. placeringar	3 078	3 124	1 955	1 553	1 646
Skulder till kreditinstitut	8 654	8 689	8 724	8 758	9 050
Fond för yttre underhåll	676	449	242	16	1 849
Balansomslutning	11 284	11 423	10 890	10 902	10 014
Fastighetens taxeringsvärde	33 005	24 335	24 335	24 335	22 987

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 201 183
Årets resultat	-236 330
Summa	964 853

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-97 153
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	289 000
Balanserat resultat	773 006
Summa	964 853

Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	428 177
Fond för yttre underhåll ökar med	191 847

Jämfört med föregående år

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka föreningens medlemmar för det förtroende som visats oss och det goda samarbetet under verksamhetsåret.

Resultaträkning	Not	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	3 463 289	3 753 881
Summa nettoomsättning		3 463 289	3 753 881
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-2 141 296	-2 107 540
Löpande underhåll / reparationer	4	-453 731	-77 852
Periodiskt underhåll		-97 153	-140 294
Avskrivningar	5	-533 989	-527 446
Summa rörelsens kostnader		-3 226 169	-2 853 132
Bruttoresultat		237 120	900 749
Jämförelsestörande poster			
Finansiella poster			
Ränteintäkter		47 098	29 815
Räntekostnader		-319 361	-288 723
Summa finansiella poster		-272 263	-258 908
Inkomstskatt	6	-201 187	-145 246
Årets resultat		-236 330	496 595

Balansräkning	Not	2007-08-31	2006-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	7 701 756	8 222 900
Maskiner och inventarier	8	33 386	3 152
Summa materiella anläggningstillgångar		7 735 142	8 226 052
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	9	700	700
Summa anläggningstillgångar		7 735 842	8 226 752
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		2 462 082	1 012 205
Kapitalkonto i HSB Malmö		614 917	609 714
Hyses- och avgiftsfordringar		8 022	0
Kundfordringar		739	7 906
Övriga kortfristiga fordringar		102 170	40 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 395	22 807
Summa kortfristiga fordringar		3 247 325	1 693 527
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden placering	11	0	1 500 000
Egna bostadsrätter, kortvarigt bruk	12	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	1 500 000
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		1 028	2 500
Summa omsättningstillgångar		3 548 353	3 196 027
SUMMA TILLGÅNGAR		11 284 195	11 422 779

Balansräkning	Not	2007-08-31	2006-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		259 656	259 656
Fond för yttre underhåll		675 878	449 172
Summa bundet eget kapital		935 534	708 828
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 201 183	931 294
Årets resultat		-236 330	496 595
Summa fritt eget kapital		964 853	1 427 889
Summa eget kapital		1 900 387	2 136 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 596 028	8 653 900
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	57 552	34 890
Leverantörsskulder		151 848	45 587
Skatteskulder		265 227	250 112
Mervärdeskatteskuld		19 980	27 153
Övriga kortfristiga skulder		37 034	29 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	256 139	244 994
Summa kortfristiga skulder		787 780	632 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 284 195	11 422 779
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Pantbrev i fastighet		10 940 200	10 940 200
Ansvarsförbindelser			
	16		
HSB Malmö		23 131	107 423
Fastigo		3 704	3 580
		26 835	111 003

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciper

Oförändrade i förhållande till 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

	2006-09-01	2005-09-01
	-2007-08-31	-2006-08-31
Årsavgifter bostäder	2 703 504	2 703 504
Årsavgifter lokaler	567 810	594 068
Hysesintäkt bostadlokal moms	36 000	108 000
Hysesintäkter lokaler, ej moms	129 820	284 544
Beräknad skattereduktion	2 275	31 843
Överlåtelseavgifter	12 334	12 899
Pantförskrivningsavgifter	8 776	15 391
Övriga intäkter	2 770	3 632
	3 463 289	3 753 881

2 Drift

	2006-09-01	2005-09-01
	-2007-08-31	-2006-08-31
Elavgift	160 264	97 842
Uppvärmning	582 534	627 429
Vatten	147 318	120 313
Förbrukningsmaterial	2 503	3 643
Hissbesiktning	4 001	8 656
Obl ventilationskontroll (ovk)	28 586	5 694
Serviceavtal	10 269	0

Snörenhållning	9 746	11 455
Renhållning	110 383	83 152
Fastighetsförsäkringar	33 035	34 812
Bevakningskostnader	125	1 160
Kabel-TV	40 332	39 412
Fastighetsskatt *	140 697	150 986
Fastighetsskötsel extradebitering	600	0
Trädgårdsupprustning/skötsel	0	32 606
Hyra lokal	5 260	0
Bredband	1 864	1 814
Korttidsinventarier	4 504	0
Datorutrustning	0	4 876
Datorprogram	0	12 403
Förbrukningsmaterial	669	245
Avgifter för juridiska åtgärd	16 000	7 674
Inkasso	18 110	7 789
Revisionsarvoden BoRevision AB	6 150	5 633
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	81 268	78 420
Administrativ förvaltning, utöver avtal	0	34 477
Underhållsplan	14 237	0
Överlåtelseavgift	8 430	8 270
Pantförskrivningsavgifter	12 858	15 376
Konsultarvoden	50 466	123 899
Medlemsavgift HSB	18 500	18 500
Serviceavg till branschorg.	6 493	3 464
Kreditupplysning, t ex UC	1 121	2 150
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3)	597 875	538 176
Utbildning	0	898
Föreningsverksamhet	8 101	5 490
Fritidsverksamhet	0	2 500
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 582
Postbefordran	0	813
Telefon	7 476	4 649
Stämman	400	1 152
Styrelse	2 371	2 835
Lämnade bidrag och gåvor	1 600	0
Övriga kostnader	7 150	7 295
	2 141 296	2 107 540

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

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Styrelsearvode	80 600	79 400
Revisorer	8 000	8 000
Övriga arvode förtroendevalda	2 500	0
Övriga arvode ej förtroendev	1 250	0
Löner fastighetsskötare	213 671	185 189
Löner vicevärd	81 328	71 728
Uttagsskatt	71 703	82 221
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	117 068	98 417
Premier för arbetsmarknadsförsäkring	21 755	13 221
	597 875	538 176
Medelantal anställda		
Man	1,0	1,0
	1,0	1,0

4 Löpande underhåll / reparationer

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Löpande underhåll/reparationer	342 004	41 549
Material i löpande underhåll	81 832	30 637
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 020	0
Löpande underhåll värme	15 270	0
Löpande underhåll ventilation	0	1 670
Övriga installationer, hissar och fönster	5 605	3 996
	453 731	77 852

5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Avskrivning byggnader	39 469	38 488
Avskrivning energibesparande åtgärd	258 333	258 333
Avskrivning miljöanläggning	74 000	74 000
Avskrivning värdehöjande åtgärder	149 342	149 342
Avskrivning på maskiner och inventarier	12 845	7 283
	533 989	527 446

6 Inkomstskatt

Beskattningen av bostadsrättsförening sker schablonmässigt enligt Lag om statlig inkomstskatt. Underlaget för beskattning är 3% av fastighetens taxeringsvärde, ökat med ränteintäkter och räntebidrag, minskat med räntekostnader och ev tomträttsavgäld. Underlaget beskattas med 28% inkomstskatt.

7 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2007-08-31
Ursprunglig byggnad	2 364 200	-1 773 182	-39 469	1948-2019	P	551 549
Energibesparande åtgärd	7 750 000	-2 066 664	-258 333	1999-2028	R	5 425 003
Miljöanläggning	740 000	-518 000	-74 000	2000-2009	R	148 000
Värdehöjande åtgärd	1 310 000	-1 244 500	-65 500	1988-2007	R	0
Passersystem	552 765	-110 553	-36 851	2004-2018	R	405 361
Tvättstugor	939 816	-93 982	-46 991	2005-2024	R	798 843
Byggnader	13 656 781	- 5 806 881	-521 144			7 328 756
Mark	373 000					373 000
Mark	373 000					373 000
P - Progressiv avskrivning						
R - Rak avskrivning						
				2007-08-31		2006-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				13 656 781		13 656 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				13 656 781		13 656 781
Akkumulerade avskrivningar						
Ingående avskrivningar				-5 806 881		-5 286 714
Årets avskrivningar				-521 144		-520 167
Utgående ackumulerade avskrivningar				-6 328 025		-5 806 881
Mark						
Ingående anskaffningsvärde mark				373 000		373 000
Utgående värde markanläggningar				373 000		373 000
Utgående redovisat värde				7 701 756		8 222 900
Bokförda värden byggnader				7 328 756		7 849 000
Bokförda värden mark				373 000		373 000
				7 701 756		8 222 900

Taxeringsvärden byggnader	23 114 000	13 965 000
Taxeringsvärden mark	9 891 000	10 370 000
	33 005 000	24 335 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Värdeår: 1948

Taxeringsvärde

<u>Hustyp</u>	<u>Värdeår</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder - hyreshus	1948	18 600 000	8 200 000	26 800 000
Lokaler	1948	4 514 000	1 691 000	6 205 000
		23 114 000	9 891 000	33 005 000

8 Maskiner och inventarier

Avloppsrensmaskin, inköpt 2005, skrivs av med rak avskrivningsplan under åren 2005-2007 med 33,33%, slutavskrivning 3 152 kr.

Utrustning för fuktmätning, inköpt 2007, skrivs av med rak avskrivningsplan under åren 2007-2009 med 33,33%, årlig avskrivning 2 693 kr.

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2007-08-31
Dator och skrivare	12 400	-12 400	0	2004-2006	R	0
Avloppsrensmaskin	9 451	-6 299	-3 152	2005-2007	R	0
Utrustning för fuktmätning	8 079	0	-2 693	2007-2009	R	5 386
Verktyg och redskap	35 000	0	-7 000	2007-2011	R	28 000
Maskiner och inventarier	64 930	- 18 699	-12 845			33 386

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

	2007-08-31	2006-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	21 851	21 851
Inköp	43 079	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 930	21 851
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 699	-11 416
Årets avskrivningar	-12 845	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 544	-11 416
Utgående redovisat värde	33 386	10 435
Bokförda värden maskiner och inventarier	33 386	10 435

9 Andelar

	2007-08-31	2006-08-31
Andel i HSB Malmö	500	500
Andel fonus	200	200
	700	700

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-08-31	2006-08-31
Förutbetald förbrukningskostn el, värme,	11 523	0
Förutbetald försäkring	12 338	11 750
Förutbetald kabel-TV	14 160	3 387
Upplupna ränteintäkter	10 426	7 183
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	10 948	487
	59 395	22 807

11 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

	2007-08-31	2006-08-31
Löptid 2006-07-19--2006-10-18 Räntesats 2,18%	0	1 500 000

12 Egna bostadsrätter

	2007-08-31	2006-08-31
Egna Brf, kortvarigt bruk	300 000	0

Föreningen har under år 2007 köpt in och renoverat lokal nr 81, f d Ankaret. Lokalen används bl a som styrelserum.

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond - yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	259 656	449 172	931 294	496 595
Disp. efter stämmobeslut		226 706	269 889	-496 595
Årets resultat				-236 330
Belopp vid årets utgång	259 656	675 878	1 201 183	-236 330

14 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1-5 år	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering fn per år
SBAB	3,81%	852 908	Rörligt	9 296
SBAB	4,16%	27 420	Rörligt	21 840
SBAB	4,16%	65 576	Rörligt	4 416
Stadshypotek	3,87%	1 266 322	Rörligt	0
Stadshypotek	2,83%	1 073 559	2008-09-30	0
Stadshypotek	4,34%	2 147 118	2009-09-30	22 000
Stadshypotek	3,16%	1 073 559	2010-09-30	0
Stadshypotek	3,82%	2 147 118	2007-09-30	0
		8 653 580		57 552

Total skuld till kreditinstitut är 8 653 580 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 8 596 028 kronor och en kortfristig skuld på 57 552 kronor.

Beräknad amortering de kommande 5 åren är 57 552 kronor per år.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 365 820 kronor.

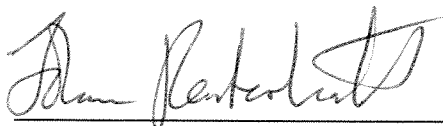
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2007-08-31	2006-08-31
Upplupet styrelsearvode	80 600	79 400
Upplupet revisionsarvode	8 000	8 000
Semesterlöneskuld	50 996	23 383
Upplupna arbetsgivareavgifter	41 767	30 222
Upplupen elkostnad	8 814	8 347
Upplupen värmekostnad	0	26 825
Upplupen renhållningskostnad	8 037	1 148
Upplupen kostn. extern revisor	6 150	5 950
Upplupna räntekostnader	51 776	47 406
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	0	14 311
	256 140	244 992

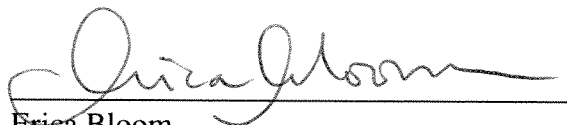
16 Ansvarsförbindelse

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

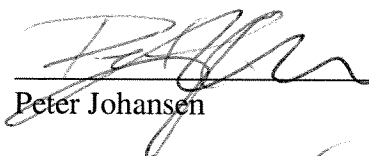
Malmö den 30 / 1 2008


Johan Reuterhäll


Göran Svensson

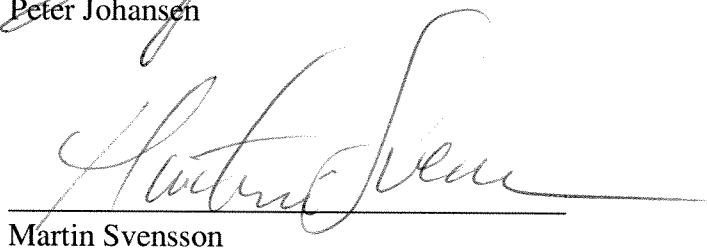

Erica Bloom


Katrine Borgelin


Peter Johansen

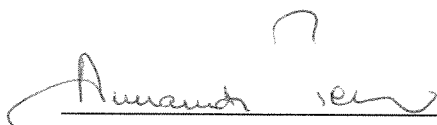
Natasha Khorasani

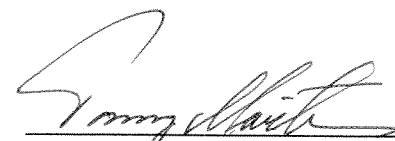
Avgått ur styrelsen


Martin Svensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 1 2008


Armanda Pereira
Revisor


Tommy Mårtensson
Borevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

HSB BRF EKEN I MALMÖ

Org.nr 746000-5270

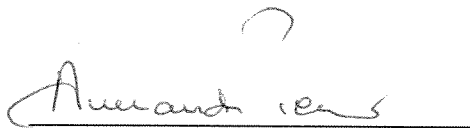
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF EKEN I MALMÖ för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 30/1 2008



Armanda Pereira
Revisor



Tommy Malmén
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.