



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2009 – 31/8 2010

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
MANLIGHETEN I MALMÖ**





# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Manligheten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 28/2 kl 18.30

**Lokal: Församlingssalen i S:t Matteus kyrka, Lantmannagatan 8**

*STYRELSEN*

---

## Dagordning

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



# Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Manligheten i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Manligheten 9 vilka innehåller 181 st lägenheter, 13 st lokaler.

I fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Baskemöllegatan 6 a-c, Baskemöllegatan 8 a-d, Östra Farmvägen 37 a-d, Amiralsgatan 92 a-b, Amiralsgatan 96 a-b

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 68 st.

Föreningens 181 st bostäder fördelar sig enligt följande:	20 st	1 r o k
	115 st	2 r o k
	28 st	3 r o k
	18 st	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1956

Total lägenhetsyta 10.257 kvm samt total lokalyta 528,5 kvm.

Medellägenhetsyta 56,7 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/2, i Församlingssalen i S:t Matteus kyrka.

Närvarande var 36 medlemmar varav 31 röstberättigade.

På stämman togs det 1:a beslutet om att ändra stadgarna till fördelning efter andelsvärden istället för insatskapital.

## Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Franz Pedersen Dambo
Vice ordförande	Anna Milutinovic
Sekreterare	Anna Milutinovic
Studieorganisatör	Håkan Jönsson
Ledamot	Mats Walinder
Ledamot	Håkan Jönsson
Utsedd av HSB	Börje Mile
Suppleant	Lajos Damasdi
Suppleant	Karina Avila

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Milutinovic och Mats Walinder. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

## Firmatecknare, två i förening

Franz Pedersen Dambo, Anna Milutinovic, Mats Walinder och Håkan Jönsson.

## Revisorer

Ivo Lavric och Dusica Novakov  
samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Hassan Sabovic, sammankallande samt Ernesto Proseri

## Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Håkan Jönsson utsågs till att representera föreningen

## Vicevärd

Har varit Per Welton

## Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 215 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 21 st.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Ommålning av tvättstugor torkrum samt för upphandling av ommålning av trapphus och slipning av golv i trapphus.

### **Årets löpande underhåll**

Fasad arbetet längs låghusen på Amiralsgatan/Östra Farmvägen har slutförts.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har även detta år varit oförändrat

### **Avsägelse lägenheter**

Det har inte förekommit några avsägelse av lägenheter under verksamhetsåret.

## **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den Stadgeenliga besiktningen ägde rum den 5 Aug 2010 Närvarande var Franz Pedersen-Dambo, Anna Milutinovic, Mats Walinder, Håkan Jönsson, Börje Mile, Karina Avila, Ivo Lavric, Dusica Novakov.

Inga större anmärkningar påträffades.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Näst kommande verksamhetsår beräknas trapphusen målas om likaså golven i desamma slippas och putsas upp. En beskärning och omplantering på visa delar av gården kommer att ske.

### **Ekonomi**

Ekonomi ser fortsatt ljus ut. Föreningen är skuldfri och står därför stabilt även i en situation med kraftigt förändrat ränteläge.

### **Årsavgifter**

För nästkommande verksamhets år ser styrelsen i dagsläget ingen anledning till att förändra årsavgifterna.

## **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 tusental kronor

	09/10	08/09	07/08	06/07	05/06
Nettoomsättning	6 952	6 896	6 937	7 180	6 704
Rörelsens kostnader	-6 343	-5 909	-5 387	-5 637	-10 565
Finansiella poster, netto	30	-10	-102	-229	-415
Extra avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0
Skatter	-8	-6	-2	-503	-278
Årets resultat	631	971	1 446	811	-4 554
Likvida medel & fin. placeringar	5 111	3 031	2 204	2 987	5 115
Skulder till kreditinstitut	0	0	1 345	4 498	8 878
Fond för yttre underhåll	5 492	5 008	4 348	3 865	8 609
Balansomslutning	11 514	10 863	11 366	13 342	16 752
Fastighetens taxeringsvärde	69 495	67 620	67 620	67 620	47 104

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	4 678 906
Årets resultat	631 320
<b>Summa</b>	<b>5 310 226</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-268 755
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	660 000
Balanseras i ny räkning	4 918 981
<b>Summa</b>	<b>5 310 226</b>

### Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	240 075
Fond för yttre underhåll ökar med jämfört med föregående år.	391 245

## Styrelsens slutord

Under de senaste 10 åren har vi genomfört stora kostnads- och arbetskrävande renoveringar typ, omdragning/nyinstallation av el-ledningar, installation av passage och porttelefon inhägnad av gården, uppförande av återvinningshus, fasadarbete längs låghus etc utan att behöva höja avgifterna.

Under denna period har vi också lyckats göra föreningen skuldfri, vilket i kombination med återhållsam inställning till föreningens utgifter gör oss väl rustade att möta framtiden. Vår ambition är att försöka finansiera det flesta framtid åtgärder med egna medel istället för lånade.

Vi alla som bor i föreningen har ett ansvar för att vårda det vi gemensamt äger och det är viktigt att vi alla tänker på att föreningens resurser kommer från våra månadsavgifter och ökade utgifter kommer att påverka dessa.



**HSB Brf Manligheten i Malmö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-09-01 2010-08-31</b>	<b>2008-09-01 2009-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>6 952 624</b>	<b>6 896 119</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-4 249 063	-4 024 733
Löpande underhåll	Not 3	-233 437	-129 312
Periodiskt underhåll	Not 4	-268 755	-176 447
Fastighetsskatt/avgift		-290 257	-286 087
Tomträttsavgäld	Not 5	-9 126	-10 950
Avskrivningar	Not 6	-1 292 624	-1 292 624
Summa fastighetskostnader		<u>-6 343 262</u>	<u>-5 920 153</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>609 362</b>	<b>975 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 593	21 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>-20 652</u>
Summa finansiella poster		29 593	785
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>638 955</b>	<b>976 751</b>
Inkomstskatt		-7 635	-6 000
<b>Årets resultat</b>		<b>631 320</b>	<b>970 751</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		<u>-660 000</u>	<u>-660 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>268 755</u>	<u>176 447</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-391 245</u>	<u>-483 553</u>
<b>Faktiskt resultat</b>		<b>240 075</b>	<b>487 198</b>

**HSB Brf Manligheten i Malmö****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7	<u>6 225 277</u>	<u>7 517 901</u>
	6 225 277	7 517 901

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 8	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700

Summa anläggningstillgångar

<u>6 225 977</u>	<u>7 518 601</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 093	3 103
-------	-------

Avräkningskonto HSB Malmö

5 107 275	3 031 060
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	28 371	173 204
-------	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>145 802</u>	<u>137 163</u>
	5 284 541	3 344 530

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

<u>3 859</u>	<u>312</u>
3 859	312

Summa omsättningstillgångar

<u>5 288 400</u>	<u>3 344 841</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>11 514 377</u>	<u>10 863 442</u>
-------------------	-------------------

**HSB Brf Manligheten i Malmö****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		297 675	297 675
Fond för yttre underhåll		5 491 810	5 008 257
		<u>5 789 485</u>	<u>5 305 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 678 906	4 191 707
Årets resultat		631 320	970 751
		<u>5 310 226</u>	<u>5 162 459</u>
Summa eget kapital		<u>11 099 711</u>	<u>10 468 390</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		102 390	66 640
Skatteskulder		20 433	0
Fond för inre underhåll		2 914	2 914
Övriga skulder	Not 12	3 286	3 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	285 643	322 212
		<u>414 666</u>	<u>395 052</u>
Summa skulder		<u>414 666</u>	<u>395 052</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>11 514 377</u></b>	<b><u>10 863 442</u></b>

**Poster inom linjen**

<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
Panter för fastighetslån <i>varav frigjorda</i>		
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
HSB Malmö	2 680	482

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

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

**Redovisningsprinciper**

Under året har byte av årsredovisningsmall ägt rum. Detta medför att uppställningar i resultat- och balansräkning samt noter skiljer sig delvis åt från föregående årsredovisning.

Även jämförelsesiffror för föregående år har justerats i årsredovisningen enligt den nya mallen.

**Byggnader**

Avskrivning på byggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 66 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Ombyggnader**

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

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	128 400	128 400
Revisorsarvode	16 960	15 000
Löner och andra ersättningar	64 213	53 458
	<u>209 573</u>	<u>196 858</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	65 844	61 988
	<u>65 844</u>	<u>61 988</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>275 417</b></u>	<u><b>258 846</b></u>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**HSB Brf Manligheten i Malmö**

<b>Noter</b>	<b>2009-09-01 2010-08-31</b>	<b>2008-09-01 2009-08-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	5 760 636	5 759 523
Årsavgifter lokaler	705 696	705 696
Hysesintäkter	223 249	175 789
Intäkter el	218 379	212 813
Ovriga intäkter	44 664	42 298
	<b>6 952 624</b>	<b>6 896 119</b>
<b>Not 2    Drift</b>		
Personalkostnader	275 417	258 846
Fastighetsskötsel och lokalvård	579 057	468 699
El	833 168	793 375
Uppvärmning	1 340 033	1 226 144
Vatten	296 311	287 277
Sophämtning	159 768	160 561
Ovriga avgifter	152 830	149 307
Förvaltningsarvodena	214 874	190 138
Ovriga driftskostnader	397 605	490 385
	<b>4 249 063</b>	<b>4 024 733</b>
<b>Not 3    Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	46 796	65 304
Material i löpande underhåll	16 341	16 927
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 688	0
Löpande underhåll tvättutrustning	18 123	14 138
Löpande underhåll Va/sanitet	14 939	991
Löpande underhåll värme	35 830	7 230
Löpande underhåll ventilation	17 614	0
Löpande underhåll el	71 104	24 722
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	4 462	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	3 540	0
	<b>233 437</b>	<b>129 312</b>

**HSB Brf Manligheten i Malmö**

<b>Noter</b>	<b>2009-09-01 2010-08-31</b>	<b>2008-09-01 2009-08-31</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	232 925	176 447
Periodiskt underhåll värme	35 830	0
	<u>268 755</u>	<u>176 447</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	9 126	10 950
<b>Not 6</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 292 624	1 292 624
	<u>1 292 624</u>	<u>1 292 624</u>



## HSB Brf Manligheten i Malmö

Noter	2010-08-31	2009-08-31			
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 681 925	29 681 925			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 681 925	29 681 925			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-22 164 024	-20 871 400			
Årets avskrivningar	-1 292 624	-1 292 624			
Utgående avskrivningar	-23 456 648	-22 164 024			
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>6 225 277</b>	<b>7 517 901</b>			
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>6 225 277</b>	<b>7 517 901</b>			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	47 000 000	45 000 000			
Byggnad - lokaler	5 000 000	5 200 000			
	52 000 000	50 200 000			
Mark - bostäder	16 600 000	16 600 000			
Mark - lokaler	895 000	820 000			
	17 495 000	17 420 000			
Taxeringsvärde totalt	69 495 000	67 620 000			
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Andel HSB Malmö	500	500			
Andel Fonus	200	200			
	<b>700</b>	<b>700</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	0	145 389			
Skattekonto	28 371	27 815			
	<b>28 371</b>	<b>173 204</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	124 995	125 165			
Upplupna intäkter	20 807	11 998			
	<b>145 802</b>	<b>137 163</b>			
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	297 675	0	5 008 257	4 191 707	970 751
Vinstdisp enl. stämmobeslut			483 553	487 198	-970 751
Årets resultat					631 320
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>297 675</b>	<b>0</b>	<b>5 491 810</b>	<b>4 678 906</b>	<b>631 320</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				1 605	1 605
Arbetsgivaravgifter				1 681	1 681
				<b>3 286</b>	<b>3 286</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Ovriga upplupna kostnader				285 643	322 212
				<b>285 643</b>	<b>322 212</b>



**HSB Brf Manligheten i Malmö**

**Noter**

**2010-08-31**

**2009-08-31**

Malmö 1 / 2 - 2011

  
-----  
Anna Milutinovic

  
-----  
Börje Mils

  
-----  
Dambo Franz Pedersen

  
-----  
Håkan Jönsson

  
-----  
Mats Walinder

Vår revisionsberättelse har 1 / 2 - 2011 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
-----  
Ivo Lavric  
Av föreningen vald revisor

  
-----  
Karl-Philip Lindahl  
BoRevision AB  
Av HSB Rüksförbund utsedd revisor

  
-----  
Dusica Novakov  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Brf Manligheten i Malmö

Organisationsnummer 746000-6153

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Manligheten i Malmö för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

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 årsredovisningens övriga delar.

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

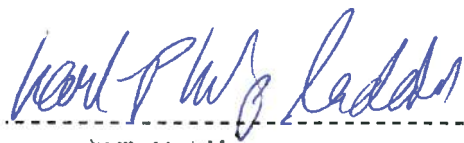
Malmö 1/2 2011



Ivo Lavric  
Av föreningen vald revisor



Dusica Novakov  
Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

### **Avsättning**

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

### **Fond för yttre underhåll**

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

### **Fond för inre underhåll**

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

### **Skuld**

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

### **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Ansvarsförbindelser**

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

### **Föreningsavgäld**

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

### **Balansomslutning**

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

### **Noter**

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

### **Räkenskapsår**

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

### **Periodisering**

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

### **Kassaflödesanalys**

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



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

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

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