



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2013 – 31/12 2013

HSB BRF  
STELLA  
I SVEDALA



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Stella i Svedala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 28 maj 2014 kl. 19.00.

**Lokal: Brf Stellas fastighetslokal på Bökebergsgatan 6A**

---

## 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. Avslutning
18. Övriga frågor



Anmälan görs till Anne Jönsson, Bökebergsgatan 8A senast 23 maj

Namn: \_\_\_\_\_ Lgh nr \_\_\_\_\_

Antal: \_\_\_\_\_





# ÅRSREDOVISNING HSB BRF STELLA I SVEDALA

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2013-01-01 – 2013-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna 4:11 vilka innehåller  
48 st lägenheter, 7 st lokaler.

I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Bökebergsgatan  
6 och 8.

Föreningens 48 st bostäder fördelar sig enligt följande:	9st	1 r o k
	27st	2 r o k
	12st	3 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1949

Total lägenhetsyta 2 601kvm samt total lokalyta 89kvm.

Medellägenhetsyta 58 kvm.

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2013, Brf Stellas fastighetslokal Bökebergsgatan  
6A i Svedala.

Närvarande var 9 varav 8 röstberättigade medlemmar.



HSB Brf Stella i Svedala

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Anna Lennartsson
Vice ordförande	Annika Wicktor-Ohlsson
Sekreterare	Annakarin Johanesson.
Studieorganisatör/ledamot	Anne Jönsson
Ledamot	Catherine Norling.
Utsedd av HSB	Annika Wicktor-Ohlsson
Suppleant	Caroline Lirbank

I tur att avgå är Annakarin Johanesson och Anne Jönsson.

Styrelsen har haft 11 möten under 2013.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Anna Lennartsson, Annakarin Johanesson, Anne Jönsson och Catherine Norling.

## REVISORER

BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund

## VALBEREDNING

Ann-Marie Ljung

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ordinarie	Reserv
Anna Lennartsson	Annakarin Johanesson

## VICEVÄRD

Anne Jönsson och Anna Lennartsson.

## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 52 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 7 st.



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

### Årets löpande underhåll

Eon återkommande besiktning/service  
Sydantenn tele service  
Swegon (tillsyn luftbehandling)

### Årsavgifter

Höjning gjordes med 3% 2013

### Årlig stadgeenlig besiktning

Löpande under året

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Relining av avloppsstammar i källaren, Postboxar kommer att sättas upp

### Ekonomi

Vi har 1 050 000 kr i bunden inlåning för bättre avkastning. Inför eventuella framtida åtgärder.

### Årsavgifter

Höjning med 3% 2014-04-01

## 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

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 059	1 985	1 972	1 880	1 831
Rörelsens kostnader	-2 082	-1 666	-2 813	-1 914	-1 432
Finansiella poster, netto	-212	-194	-196	-196	-170
Skatter	0	0	69	0	-16
Årets resultat	-234	125	-968	-230	213
Likvida medel & fin. placeringar	1 982	1 870	2 217	2 913	3 102
Skulder till kreditinstitut	5 255	4 968	5 082	5 195	5 311
Fond för yttre underhåll	414	672	558	1 529	1 403
Balansomslutning	6 567	6 625	6 497	7 420	7 787
Fastighetens taxeringsvärde	18 134	15 830	15 830	15 830	11 559



### Förslag till resultat disposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	50 898
Disposition enligt stämmobeslut 2013	124 953
Årets resultat	-234 433
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-203 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	460 823
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>199 242</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>199 242</b>
--------------------------------	----------------

### STYRELSENS SLUTORD

Bästa medlem i Brf Stella. För att vi ska kunna fortsätta att vara vår egen styrelse hoppas vi på att kunna få fler medlemmar att bli aktiva i styrelsen (som ledamot och suppleant) för att få en trevlig, positiv och utvecklande Brf. Flera aktiva medlemmar innebär också en ökad gemenskap och inflytande över föreningens förändringar. Den årliga stämman är den 28 maj 2014 och vi i styrelsen ser framemot stor uppslutning.





## HSB Brf Stella i Svedala

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 058 918</b>	<b>1 984 883</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 222 404	-1 267 956
Löpande underhåll	Not 3	-117 699	-30 646
Periodiskt underhåll	Not 4	-460 823	-80 867
Fastighetsskatt/avgift		-54 808	-63 702
Avskrivningar	Not 5	-225 773	-223 162
Summa fastighetskostnader		<u>-2 081 507</u>	<u>-1 666 332</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 589</b>	<b>318 551</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 549	45 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-238 393</u>	<u>-239 387</u>
Summa finansiella poster		<u>-211 844</u>	<u>-193 598</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-234 433</b>	<b>124 953</b>

**HSB Brf Stella i Svedala****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 6	4 528 416	4 709 878
	<u>4 528 416</u>	<u>4 709 878</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 7	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>4 529 116</u>	<u>4 710 578</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 178 8 378

Avräkningskonto HSB Malmö

931 628 170 191

Övriga fordringar

Not 8 10 224 2 310

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 39 413 33 698

987 443 214 577

Kortfristiga placeringar

Not 10 1 050 000 1 700 000

Summa omsättningstillgångar

<u>2 037 443</u>	<u>1 914 577</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>6 566 559</u>	<u>6 625 155</u>
------------------	------------------



## HSB Brf Stella i Svedala

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 060	45 060
Fond för yttre underhåll		413 776	671 599
		<u>458 836</u>	<u>716 659</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		433 675	50 898
Årets resultat		-234 433	124 953
		<u>199 242</u>	<u>175 852</u>
Summa eget kapital		<u>658 078</u>	<u>892 510</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 141 520	4 854 980
		<u>5 141 520</u>	<u>4 854 980</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	113 460	113 460
Leverantörsskulder		121 878	193 221
Skatteskulder		0	1 694
Fond för inre underhåll		281 063	285 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	250 560	283 387
		<u>766 961</u>	<u>877 665</u>
Summa skulder		<u>5 908 481</u>	<u>5 732 645</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>6 566 559</u>	<u>6 625 155</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		7 450 000	7 450 000
varav frigjorda			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**HSB Brf Stella i Svedala****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 67-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,25 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2018 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 resp 40 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 baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2013.

**Inkomstskatt**

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

**Övrigt**

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

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

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	53 980	44 000
Löner och andra ersättningar	15 000	15 000
	<u>68 980</u>	<u>59 000</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	21 366	18 538
	<u>21 366</u>	<u>18 538</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>90 346</b></u>	<u><b>77 538</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Stella i Svedala

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 071 923	1 996 871
Hysesintäkter	22 350	20 664
Ovriga intäkter	12 014	14 717
Bruttoomsättning	2 106 287	2 032 252
Avsatt till inre fond	-47 369	-47 369
	<b>2 058 918</b>	<b>1 984 883</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	90 346	77 538
Fastighetsskötsel och lokalvård	239 244	236 241
El	92 950	83 888
Uppvärmning	422 345	492 803
Vatten	97 189	94 143
Sophämtning	70 361	3 871
Ovriga avgifter	54 131	52 833
Förvaltningsarvoden	87 069	85 092
Gemensamma kostnader	0	64 748
Ovriga driftskostnader	68 769	76 799
	<b>1 222 404</b>	<b>1 267 956</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	5 188	3 454
Material i löpande underhåll	4 608	4 849
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 026	0
Löpande underhåll tvättutrustning	5 118	8 188
Löpande underhåll Va/sanitet	34 405	5 065
Löpande underhåll värme	776	0
Löpande underhåll ventilation	2 578	0
Löpande underhåll el	14 638	4 256
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 096	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	11 906	2 459
Löpande underhåll markytor	1 120	0
Försäkringsskador	31 240	2 375
	<b>117 699</b>	<b>30 646</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	97 563	13 125
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	22 159
Periodiskt underhåll va/sanitet	319 001	32 900
Periodiskt underhåll el	0	12 683
Periodiskt underhåll markytor	44 259	0
	<b>460 823</b>	<b>80 867</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	225 773	223 162
	<b>225 773</b>	<b>223 162</b>



## HSB Brf Stella i Svedala

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 6 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 847 456	6 907 460
Årets investeringar	44 311	939 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 891 767</u>	<u>7 847 456</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 267 578	-3 044 416
Årets avskrivningar	-225 773	-223 162
Utgående avskrivningar	<u>-3 493 351</u>	<u>-3 267 578</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>4 398 416</b>	<b>4 579 878</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	130 000	130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>130 000</u>	<u>130 000</u>
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>4 528 416</b>	<b>4 709 878</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	13 200 000	12 400 000
Byggnad - lokaler	58 000	179 000
	<u>13 258 000</u>	<u>12 579 000</u>
Mark - bostäder	4 876 000	3 251 000
Mark - lokaler		
	<u>4 876 000</u>	<u>3 251 000</u>
Taxeringsvärde totalt	18 134 000	15 830 000
<b>Not 7 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	7 892	0
Skattekonto	2 332	2 310
	<u>10 224</u>	<u>2 310</u>

**HSB Brf Stella i Svedala**

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna intäkter		2 314	4 141		
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 099	29 557		
		<u>39 413</u>	<u>33 698</u>		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		1 050 000	1 700 000		
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 060	0	671 599	50 898	124 953
Resultatdisponering under året				124 953	-124 953
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-460 823	460 823	
Avsättning år 2013 yttre fond			203 000	-203 000	
Årets resultat					-234 433
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>45 060</b>	<b>0</b>	<b>413 776</b>	<b>433 675</b>	<b>-234 433</b>
<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30696565	5,19%	2016-03-28	2 164 080	85 720
Swedbank Hypotek	2850850518	4,36%	2015-10-26	2 690 900	27 740
SEB Bolån	36600284	3,19%	2017-08-28	400 000	0
				<u>5 254 980</u>	<u>113 460</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 141 520</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 687 680
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>113 460</b>	<b>113 460</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				9 855	9 868
Ovriga upplupna kostnader				71 290	125 897
Förutbetalda hyror och avgifter				169 415	147 622
				<u>250 560</u>	<u>283 387</u>



**HSB Brf Stella i Svedala**

**Noter**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

Malmö 12,2 - 2014

  
Anna Lennartsson


  
Annakarin Johannesson

  
Anne Jönsson

  
Annika Wicktor Ohlsson

  
Catherine Norling

Vår revisionsberättelse har 15,2 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Lars Johansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stella i Svedala, org.nr. 746000-4703

### Rapport om årsredovisningen

Jg har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stella i Svedala för året 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Stella i Svedala för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

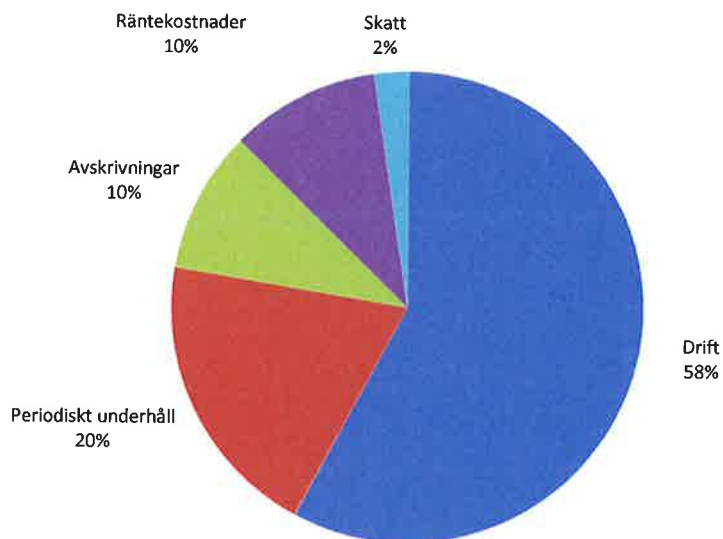
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 15/9 2014

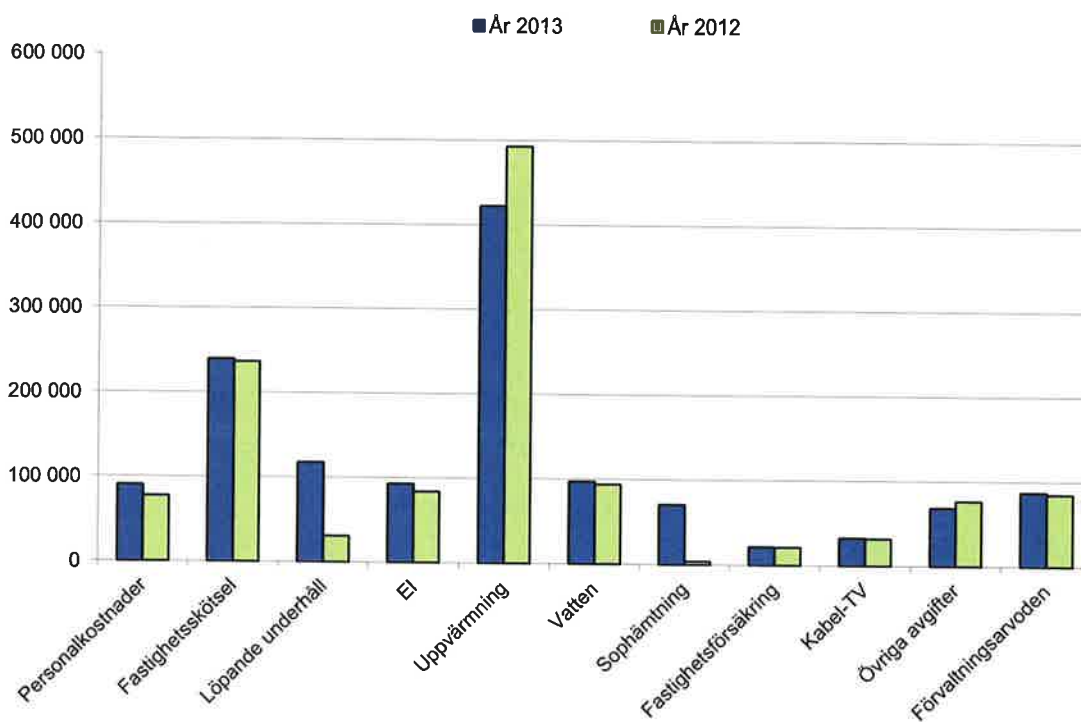


Lars Johansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald 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. Förutbetald 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 010 - 442 30 00.