



ÅRSREDOVISNING

1/1 2013 – 31/12 2013

**HSB BRF
JACOB
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB BRF JACOB I MALMÖ

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Jacob i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 8 Juni, 2014 kl. 10.30

Lokal: Styrelserummet.

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/er och suppleant/er
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor (ev)



HSB BRF JACOB I MALMÖ

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Jacob I Malmö

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 BIET 30, vilken innehåller 12st lägenheter. I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Repslagaregatan 10 och Jacob Nilsgatan 21

Föreningens 12 st bostäder fördelar sig enligt följande:	1 st	1 r o k
	6 st	2 r o k
	2 st	3 r o k
	3 st	4 r o k

Föreningens fastighet byggdes på 1800-talet. Renoverad/ombyggd 1992.
Total lägenhetsyta 891 kvm.
Medellägenhetsyta 74,3 kvm.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/06-2013 på gården.
Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.



STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande Mikael Lundqvist
Vice ordförande Thomas Lindberg
Sekreterare Sara Ekman
Studieorganisatör Kerstin Sonesson
Ordinarie ledamot Åsa Rosdahl
Utsedd av HSB Giovanna Brankovic som har ersatt Anders Liljeberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Lundqvist, Åsa Rosdahl och Kerstin Sonesson. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Sara Ekman, Bo Thomas Lindberg, Mikael Lundqvist, Åsa Rosdahl

REVISORER

Göran Green ordinarie
Per Andersson suppleant
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Ola Axelsson sammankallande.
Peter Bäckström

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Mikael Lundqvist

VICEVÄRD

Uppdraget tillhör den som innehar ordförande posten

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 16 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 0 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Löpande underhållsplan. Tvättstugan har genomgått en renovering.

Årsavgifter

Årsavgifter per 2013-01-01 var 1 037 kr/kvm och år.

Avsägelse lägenheter

Inga.



ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Utfördes 2013-10-11 av Thomas Lindberg och Mikael Lundqvist

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Ingen ombyggnad är planerad. Underhållsplanen är reviderad inför 2014. Inga större underhållsarbeten är planerade för året.

Måleriarbete och renoveringsunderhåll ingår.

Ekonomi

Ingen avgiftshöjning är gjord för 2014. Framtida avgiftshöjningar kommer att bedömas efter 10-årskalkylen, samt årlig budget. Samt beroende på framtida ränteläge och driftskostnader.

Arbetet med att öka lönsamheten genom effektivare fastighetsförvaltning i form av koncentration på översyn av befintliga avtal och satsningar på driftuppföljning kommer att fortgå.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Förenings lån är uppdelat i 4 löptider, enligt framtagen finanspolicy, varav en del är rörligt.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	927	920	918	909	909
Rörelsens kostnader	-539	-487	-766	-594	-494
Finansiella poster, netto	-309	-337	-331	-286	-273
Årets resultat	79	96	-179	28	141
Likvida medel & fin. placeringar	573	1 055	918	1 009	956
Skulder till kreditinstitut	7139	7 829	7 919	8 009	8 099
Fond för yttre underhåll	681	574	499	703	623
Balansomslutning	10328	10 939	10 921	11 121	11 179
Fastighetens taxeringsvärde	13600	12 414	12 414	12 414	12 214



Förslag till resultat disposition

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	188 120
Årets resultat	79 060
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-115 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	8 000
Summa till stämmans förfogande	160 180

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	160 180
-------------------------	---------

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsearbetet har varit stimulerande och engagerande. Styrelsen målsättning har varit att genomgå gällande avtal och minska nuvarande driftkostnader. Vår målsättning är att öka informationsflödet till våra medlemmar och med hög ambition arbeta för en god ekonomi och trivsamt boendemiljö.

Styrelsen vill tacka alla frivilliga krafter bland de boende för ett väl genomfört år till gagn för alla boende i vår förening.

Styrelsen tackar medlemmarna för det förtroende under det gångna verksamhetsåret.

HSB Brf Jacob i Malmö

		2013-01-01	2012-01-01
Resultaträkning		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	926 545	919 610
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-373 777	-330 087
Löpande underhåll	Not 3	-17 446	-7 038
Periodiskt underhåll	Not 4	-8 000	-14 313
Fastighetsskatt/avgift		-14 520	-16 380
Avskrivningar	Not 5	-125 054	-118 997
Summa fastighetskostnader		<u>-538 797</u>	<u>-486 815</u>
Rörelseresultat		387 748	432 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 155	16 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-320 843</u>	<u>-353 761</u>
Summa finansiella poster		<u>-308 688</u>	<u>-336 878</u>
Årets resultat		79 060	95 917

HSB Brf Jacob i Malmö

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	<u>9 749 945</u>	<u>9 874 999</u>
		9 749 945	9 874 999
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>9 750 445</u>	<u>9 875 499</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		790	0
Avräkningskonto HSB Malmö		573 180	455 479
Övriga fordringar	Not 8	1 258	329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>2 091</u>	<u>7 926</u>
		577 319	463 734
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	600 000
Summa omsättningstillgångar		<u>577 319</u>	<u>1 063 734</u>
Summa tillgångar		<u>10 327 764</u>	<u>10 939 233</u>

HSB Brf Jacob i Malmö

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 148 005	2 148 005
Upplåtelseavgifter		61 872	61 872
Fond för yttre underhåll		681 120	574 120
		<u>2 890 997</u>	<u>2 783 997</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		81 120	92 203
Årets resultat		79 060	95 917
		<u>160 180</u>	<u>188 120</u>
Summa eget kapital		<u>3 051 177</u>	<u>2 972 117</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>7 049 443</u>	<u>7 739 443</u>
		7 049 443	7 739 443
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	90 000	90 000
Leverantörsskulder		22 814	26 378
Skatteskulder		0	936
Övriga skulder	Not 14	8 042	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>106 288</u>	<u>110 359</u>
		227 144	227 673
Summa skulder		<u>7 276 587</u>	<u>7 967 116</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 327 764</u>	<u>10 939 233</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		11 481 000	11 481 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 40-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-40 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 721.654 kr (föregående år 721.564 kr)

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	20 000	0
	<u>20 000</u>	<u>0</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	2 042	0
	<u>2 042</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>22 042</u>	<u>0</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Brf Jacob i Malmö

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	924 420	915 228
	Övriga intäkter	2 125	4 382
		926 545	919 610
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	22 042	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	24 865	30 913
	El	47 992	43 896
	Uppvärmning	172 515	171 415
	Vatten	27 071	25 525
	Sophämtning	13 839	12 875
	Övriga avgifter	12 598	12 264
	Förvaltningsarvodena	25 067	24 450
	Övriga driftskostnader	27 788	8 749
		373 777	330 087
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	8 481	2 160
	Material i löpande underhåll	242	408
	Löpande underhåll av bostäder	938	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	5 071	1 563
	Löpande underhåll el	1 925	0
	Löpande underhåll hissar	0	2 907
	Skadegörelse	789	0
		17 446	7 038
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	8 000	14 313
		8 000	14 313
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	125 054	118 997
		125 054	118 997

HSB Brf Jacob i Malmö

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 371 863	11 371 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 371 863	11 371 863
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 796 864	-1 677 867
Årets avskrivningar	-125 054	-118 997
Utgående avskrivningar	-1 921 918	-1 796 864
Bokfört värde Byggnader	9 449 945	9 574 999
Ingående anskaffningsvärde mark	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Bokfört värde Mark	300 000	300 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	9 749 945	9 874 999
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	8 200 000	8 400 000
Byggnad - lokaler	8 200 000	8 400 000
Mark - bostäder	5 400 000	4 014 000
Mark - lokaler	5 400 000	4 014 000
Taxeringsvärde totalt	13 600 000	12 414 000
Not 7 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

HSB Brf Jacob i Malmö

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	924	468			
Skattekonto	334	329			
	1 258	797			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	2 091	0			
Upplupna intäkter	0	658			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 268			
	2 091	7 926			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	600 000			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 148 005	61 872	574 120	92 203	95 917
Resultatdisponering under året				95 917	-95 917
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-8 000	8 000	
Avsättning år 2013 yttre fond			115 000	-115 000	
Årets resultat					79 060
Belopp vid årets slut	2 148 005	61 872	681 120	81 120	79 060
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11800572	3,92%	2017-03-03	2 016 943	0
SBAB	14706143	2,63%	2014-02-28	722 500	90 000
SBAB	14706070	4,47%	2014-04-09	2 200 000	0
SBAB	14706097	4,54%	2015-11-05	2 200 000	0
				7 139 443	90 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 049 443
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 689 443

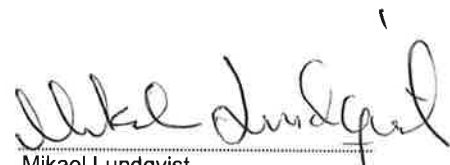
HSB Brf Jacob i Malmö


Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	90 000	90 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 000	0
Arbetsgivaravgifter	2 042	0
	8 042	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	35 075	40 532
Förutbetalda hyror och avgifter	71 213	69 827
	106 288	110 359

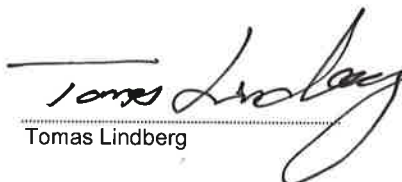
Malmö 14/5 - 2014



ANDERS LJLJEBERG


Kerstin Sonesson

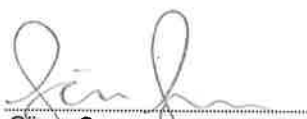

Mikael Lundqvist

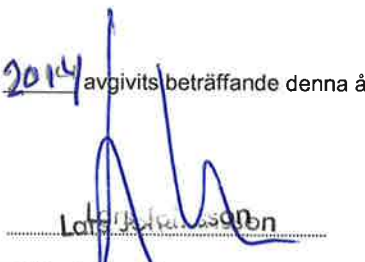

Sara Ekman


Tomas Lindberg


Asa Rosdahl

Vår revisionsberättelse har 22/5 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning


Göran Green
Av föreningen vald revisor


Lars Jäderblom
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jacob i Malmö, org.nr. 716407-4382

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jacob i Malmö 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

Vårt 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 revisions sed 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.

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

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi 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 Jacob i Malmö 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

Vårt 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

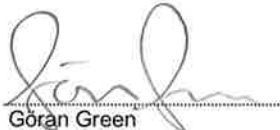
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö 22/05


Göran Green

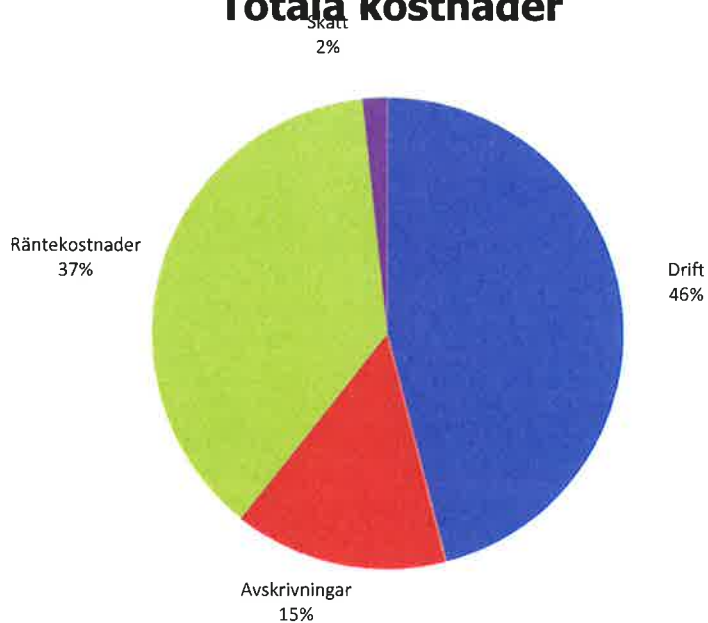
Av föreningen vald revisor

2014

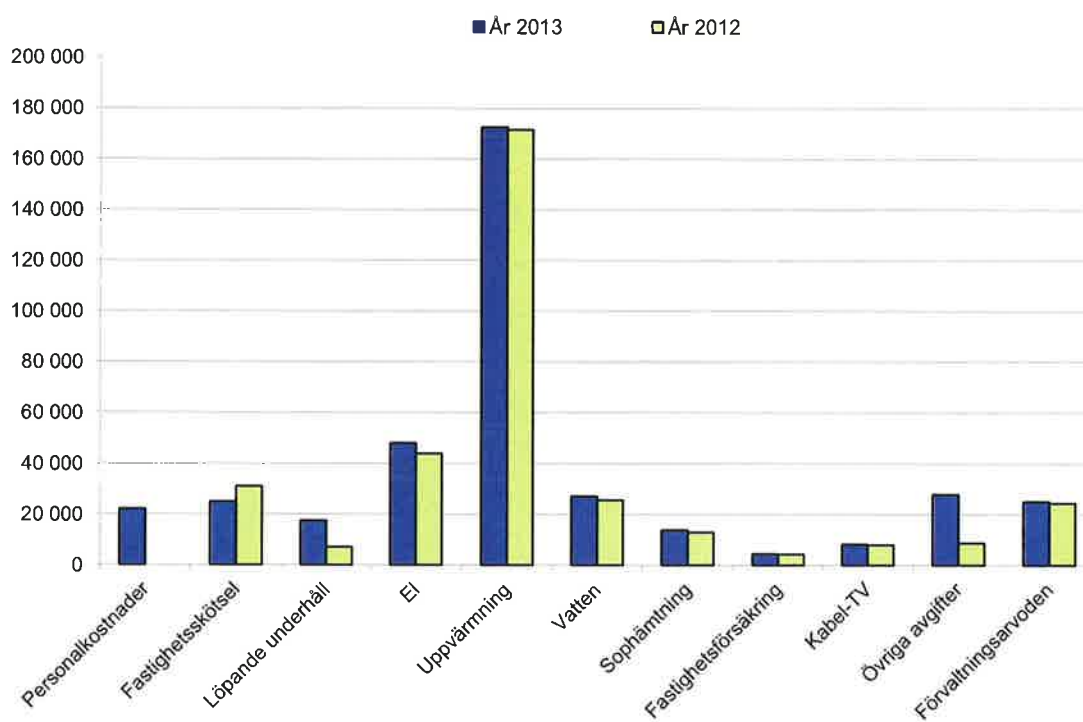

Lars Johansson

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



HSB Brf Jacob i Malmö

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	79 060	95 917
Avskrivningar	125 054	118 997
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>204 114</u>	<u>214 914</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 116	350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-529	11 952
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>207 701</u>	<u>227 216</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-690 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-690 000</u>	<u>-90 000</u>
Årets kassaflöde	-482 299	137 216
Likvida medel vid årets början	1 055 479	918 262
Likvida medel vid årets slut	573 180	1 055 479

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 010 - 442 30 00.