



# Årsredovisning

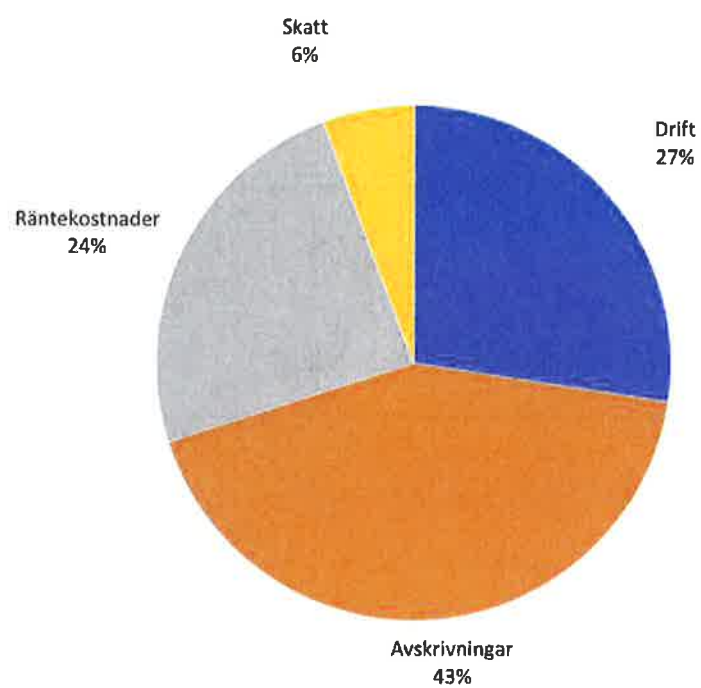
**HSB brf Vindrosen**

**Limhamn**

**2017-09-01 - 2018-08-31**



## Totala kostnader



## Innehållsförteckning

Några rader till medlemmarna _____	5
Kallelse och dagordning _____	6
Förvaltningsberättelse _____	7
Resultaträkning _____	14
Balansräkning _____	15
Redovisningsprinciper m m _____	17
Noter _____	18
Revisionsberättelse _____	22
Specifikation till resultaträkning _____	24
Medlemsförteckning 2018-08-31 _____	25
Så läser du årsredovisningen _____	31
Ordlista _____	33

Bilagor:	Avanmälan
	Valberedningens förslag
	Motioner
	Fullmakt



Gård 1 (och 2) mot hamninloppet



Gård 3 mot hamnen



Gårdarna 4 och 5 till höger



Gård 6 med lekplats

## Till medlemmarna i Brf Vindrosen, Limhamn

Det gångna räkenskapsåret, 2017/2018, har bjudit på fler, tidskrävande arbetsuppgifter än vanligt. Bl a har vi arbetat med nya stadgar, två extrastämmor och administrativ anpassning till GDPR (General Data Protection Regulation), ett arbete som inte är helt klart än. Det pågående plåtarbetet kräver mycket tid med regelbundna byggmöten, besiktningar, förhandlingar m m och jag vill rikta ett extra stort tack till Ann-Marie och Hans-Lennart för deras stora insats i detta arbete.

Utöver dessa uppgifter har vi skött den löpande driften med medlemsärenden, fastighetsskötsel, ekonomi m m. Vi har under året haft 11 ordinarie styrelsemöten samt ett flertal arbetsmöten i de olika arbetsgrupperna inom styrelsen (underhållsgruppen, ekonomigruppen och GDPR-gruppen).

Många har säkert hört om Brf Idas ekonomiska problem p g a bedrägeri. Risken att det ska drabba vår förening är minimal, men för att försäkra oss på bästa sätt har vi under året tagit fram/kompletterat policyer för finans, upphandling, ombyggnad och andrahandsuthyrning. Policyerna ligger på [www.brfvindrosen.se](http://www.brfvindrosen.se), där man också kan hitta andra, nyttiga uppgifter såsom felanmälan, planerade styrelsemöten etc.

Den yttre besiktningen, som genomförs varje år i juni, är en årlig genomgång av skicket på våra fastigheter och en viktig del i detta arbete är medlemmarnas aktiva hjälp med inrapportering av fel och brister. Stort tack till alla medlemmar för denna insats. Detta och föreningens 20-åriga, löpande underhållsplan är en stor hjälp för planeringen av föreningens ekonomi så att vi i god tid känner till kommande utgifter och kan säkerställa finansieringen.

Till sist vill jag tacka mina styrelsekollegor för en bra arbetsinsats under året och ett gott arbetsklimat. Tack också till alla våra samarbetspartners och inte minst till vår engagerade vicevärd Ann-Marie.

Styrelsen i HSB Brf Vindrosen gm

Torben Sten  
Ordförande

## Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vindrosen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 3/12 2018 kl 18:00

**Lokal: Limhamns Folkets Hus, 2:a vån, Linnégatan, Limhamn**

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. Val av extern revisor
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor

# Årsredovisning

för

## HSB Bostadsrättsföreningen Vindrosen i Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2017-09-01 - 2018-08-31

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:

Lotsförmannen 3 och 5  
Skvatterevet 1 och 2  
Överlotsen 1

Fastigheternas adresser är:

Fastigheterna innehåller 167 stycken lägenheter med adresserna

Båtbyggaregatan 102-172, 174-240.  
Lotsgatan 101-155, 202-224.  
Skvatterevsgatan 1-23, 2-48, 50-98

I föreningen finns 6 stycken extra förråd och 16 st extra parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna.

Föreningens 167 st bostäder fördelar sig enligt följande:

46 stycken 2 rum och kök
53 stycken 3 rum och kök
13 stycken 4 rum och kök
55 stycken 5 rum och kök

Föreningens fastigheter byggdes år 1995-1997

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2017 i Limhamns Folkets Hus.  
Närvarande var 43 personer varav 31 röstberättigade medlemmar och 3 fullmakter.

## Styrelsen under verksamhetsåret

	2017-09-01 - 2017-12-05	2017-12-06 - 2018-08-31
Ordförande	Christian Hansen	Torben Sten
Vice ordförande	Torben Sten	Christian Hansen
Sekreterare	Christel Nielsen	Christel Nielsen
Ledamot	Uffe Nielsen	Uffe Nielsen
Ledamot	Hans-Lennart Göthrick	Hans-Lennart Göthrick
Ledamot	Susanne Björkenheim	Ulf Braun
Utsedd av HSB	Bo Westerlund	Bo Westerlund
Suppleant	Sonya Nershill	Ann-Marie Jönsson
Suppleant	Ann-Marie Jönsson	Jörgen Magnusson
Suppleant	Paul Bergqvist	
Suppleant	Ulf Braun	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:

Torben Sten  
Uffe Nielsen  
Hans-Lennart Göthrick

Suppleanter:

Ann-Marie Jönsson  
Jörgen Magnusson

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie styrelse- och förvaltningsmöten, 2 extra styrelsemöten, 1 konstituerande möte samt 1 årsmöte.

Ordföranden har, utöver ordinarie styrelsemöten, haft möten med vicevärden kring enskilda medlemsärenden, vid behov med HSB:s ekonomi- och juristavdelning kring löpande ärenden samt agerat sammankallande för styrelsens ekonomigrupp.

Uffe Nielsen har på styrelsens uppdrag och i egenskap av ledamot i ekonomigruppen hanterat alla kontakter med HSB, föreningens revisorer och banker t ex i samband med ränteupphandling på föreningens lån och inlåning samt andra löpande bank- och revisorskontakter.

Styrelsens underhållsgrupp, bestående av styrelseordföranden, Christian Hansen, Ann-Marie Jönsson och Hans-Lennart Göthrick, har på styrelsens uppdrag berett vissa underhållsfrågor och i samband härmed haft att hantera kontakterna bl a med konsulter, entreprenörer och HSB. Medlemmar i underhållsgruppen har också representerat styrelsen tillsammans med föreningens externa konsult i de byggmöten som sker löpande under det pågående arbetet med våra tak.

Vicevärden har medverkat vid 11 styrelsemöten under året. Dessutom deltagit i en kurs (försäkringsärende), 8 fastighets- och trädgårdsmöten, 14 bygg- och skyddsmöten, 19 övriga möten (Q-park, Håkan Hansson, besiktningar etc) samt 12 Öppet hus. Dessutom möte med Underhållsgruppen.



### **Firmatecknare, två i förening**

2017-09-01 - 2017-12-05

Christian Hansen, Torben Sten, Christel Nielsen samt Uffe Nielsen.

2017-12-06 - 201-08-31

Torben Sten, Christian Hansen, Christel Nielsen samt Uffe Nielsen.

### **Revisorer**

2017-09-01 - 2017-12-05

Sten Dahlvid, Jan-Erik Nilsson samt Ingela Borsin som suppleant.

2017-12-06 - 2018-08-31

Sten Dahlvid och Jan-Erik Nilsson.

Samt revisor från KPMG.

### **Valberedning**

2017-09-01 - 2017-12-05

Anton Flink (sammankallande) och Ronny Jönsson.

2017-12-06 - 2018-08-31

Anton Flink (sammankallande), Ronny Jönsson samt Cornelia Gustafzon.

### **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

2017-09-01 - 2017-12-05

Christian Hansen med Torben Sten som suppleant.

2017-12-06 - 2018-08-31

Torben Sten med Christian Hansen som suppleant.

### **Vicevärd**

Ann-Marie Jönsson

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 243 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 13 st (11 st försäljning, 1 st arv samt 1 st gåva). 

### Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet inklusive material och värmeanläggningar uppgick under året till sammanlagt ca 344,9 tkr. Kostnaderna fördelar sig enligt följande:

- Underhåll av värmesystem (119,9 tkr)
- Måleritjänst i Syd AB (69,4 tkr)
- Antos Bygg och Plåt AB (56,0 tkr)
- Reparation av radiatorer, termostater, VVS mm (27,8 tkr)
- Erlandssons Bygg AB (17,0 tkr)
- Spolning av avlopp (13,5 tkr)
- Malmö Kommuns Parkering (12,9 tkr)
- Reparation av utebelysning m m (9,7 tkr)
- Markskötsel (4,3 tkr)
- Övriga löpande underhåll (14,4 tkr)

### Periodiskt underhåll

Årets periodiska underhåll har uppgått till 0 tkr.

### Aktiviteter

Våra aktiviteter syftar till att öka gemenskapen bland Vindrosenborna. Under året har vi haft visning/försäljning av kläder från företaget deVal.

### Vår miljö

I föreningens underhållsplan ser vi inte bara till våra byggnader utan även till vår utemiljö. Det gäller t ex översyn och underhåll av lekplatsen, skötsel av träd och buskar samt justering och reparation av gång- och körvägar.

Framöver kommer vi att få fler förfrågningar (som nämndes redan i förra årsredovisningen) angående utrustning för laddning av elbilar. Det ställer nya krav på eldistributionen inom vårt område eftersom nuvarande elförsörjning inte klarar den ökade belastningen. När området byggdes för drygt 20 år sedan fanns inte detta behov. Styrelsen är uppmärksam på problemet och arbetar för att finna lösningar.

Under året fick vi dessutom information om att linje 7 ska övergå till elbussar. Så eldriften är definitivt på gång.

### Stadgar

Föreningen har under året antagit nya stadgar, beslutade vid två extrastämmor.

Ⓟ

### **Studier**

Vicevärden har under året deltagit kurs i försäkringsärende.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

### **Avsägelse lägenheter**

Inga avsägelse har skett.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den årliga stadgeenliga besiktningen utfördes den 11 juni 2018.

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Den årliga yttre besiktningen har inte föranlett någon revidering av föreningens 20-åriga underhållsplan.

P

## Ekonomi

HSB Vindrosen har haft ett bra år med framgång i resultat och ett positivt kassaflöde. Föreningen har bolån på 101,2 MSEK till 1,68 procent i genomsnittlig ränta vid bokslut. De låga räntorna på föreningens bolån kommer att fortsätta under det nya året. Föreningen har haft stora investeringar i takarbeten och finansieringen av hela projektet kommer från föreningens kassaflöde. Detta kommer också att fortsätta under det nya året.

Låga räntor betyder också låga intäkter på föreningens placeringar. Föreningen har 4 MSEK i fasträntepaceringar till 0,77 procents ränta hos HSB och 3,8 MSEK i en räntefond hos Nordea, som har en orealiserad vinst på ca 600.000 SEK.

## Nyckeltal:

Årsavgift/kvm _____	524 kr/kvm
Skuld/kvm _____	6.482 kr/kvm
Kassaflöde/kvm (resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/kvm) _____	196 kr/kvm
Belåningsgrad (skuld/totalt taxeringsvärde) _____	32%
Soliditet (eget kapital/balansomslutning) _____	41%
Likviditetsgrad (kortfristiga tillgångar/kortfristiga skulder) _____	235%

it

### Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	8 264	8 304	8 258	8 307	8 261
Rörelsens kostnader	-6 604	-7 070	-6 605	-7 369	-4 219
Finansiella poster, netto	-1 769	-2 189	-2 994	-3 382	-3 785
Årets resultat	-109	-955	-1 341	-2 443	257
Likvida medel & fin. placeringar	5 872	8 214	7 513	6 019	13 743
Skulder till kreditinstitut	101 145	101 518	101 951	102 443	110 955
Fond för yttre underhåll	18 631	18 534	18 466	18 608	18 831
Balansomslutning	174 387	173 878	175 447	177 215	188 212
Fastighetens taxeringsvärde	319 956	307 768	307 768	248 768	249 720
Soliditet	41%	41%	41%	41%	40%

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh. fond	Balans. res. /Disp fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 983 707	4 875 800	18 533 614	21 600 593	-955 047
Resultatdisponering under året				-955 047	955 047
Avsättning år 2017 yttre fond			97 000	-97 000	
Årets resultat					-108 883
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>26 983 707</b>	<b>4 875 800</b>	<b>18 367 614</b>	<b>20 548 545</b>	<b>-108 883</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr:

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	20 548 545
Årets resultat	-108 883

**Summa till stämmans förfogande** **20 439 662**

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning 20 439 662 <sup>R</sup>



## HSB Brf Vindrosen i Limhamn

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>8 263 684</b>	<b>8 304 463</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 668 962	-1 629 947
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-478 419	-473 283
Löpande underhåll	Not 4	-368 196	-913 201
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-26 345
Övriga externa kostnader	Not 6	-485 886	-432 183
Fastighetsskatt/avgift		-430 479	-423 509
Avskrivningar	Not 7	-3 171 544	-3 171 544
Summa fastighetskostnader		<u>-6 603 486</u>	<u>-7 070 012</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 660 198</b>	<b>1 234 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 773	23 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 800 854</u>	<u>-2 212 667</u>
Summa finansiella poster		-1 769 081	-2 189 498
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 883</b>	<b>-955 047</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-108 883	-955 047
Avsättning underhållsfond		-97 000	-94 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	26 345
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-97 000</u>	<u>-67 655</u>
<b>Överskott</b>		<b>-205 883</b>	<b>-1 022 702</b>



## HSB Brf Vindrosen i Limhamn

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 161 497 813	164 669 357
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9 3 773 496	865 122
	<u>165 271 309</u>	<u>165 534 479</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11 3 120 561	3 120 561
	<u>3 121 061</u>	<u>3 121 061</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>168 392 370</u>	<u>168 655 540</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	17 528	23 324
Avräkningskonto HSB Malmö	1 872 347	1 593 269
Övriga fordringar	Not 12 5 489	24 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 96 582	78 580
	<u>1 991 946</u>	<u>1 720 020</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14 4 000 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	2 561	2 561
	<u>2 561</u>	<u>2 561</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>5 994 507</u>	<u>5 222 581</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>174 386 877</u>	<u>173 878 121</u>



## HSB Brf Vindrosen i Limhamn

## Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

## Eget kapital och skulder

		2018-08-31	2017-08-31
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 983 707	26 983 707
Upplåtelseavgifter		4 875 800	4 875 800
Fond för yttre underhåll		18 630 614	18 533 614
		<u>50 490 121</u>	<u>50 393 121</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 548 545	21 600 593
Årets resultat		-108 883	-955 047
		<u>20 439 662</u>	<u>20 645 545</u>
Summa eget kapital		<u>70 929 783</u>	<u>71 038 666</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	100 903 128	101 093 110
		<u>100 903 128</u>	<u>101 093 110</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	241 569	424 786
Leverantörsskulder		35 908	24 928
Aktuell skatteskuld		40 755	38 333
Övriga skulder	Not 18	6 973	6 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 228 761	1 251 431
		<u>2 553 966</u>	<u>1 746 345</u>
Summa skulder		<u>103 457 094</u>	<u>102 839 455</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>174 386 877</u>	<u>173 878 121</u>

p





## HSB Brf Vindrosen i Limhamn

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 100 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,85 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### 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 2016/17.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till -6 536 968 kr (föregående år -6 536 968 kr)



## HSB Brf Vindrosen i Limhamn

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	8 175 305	8 175 648
Hysesintäkter	45 200	47 000
Övriga intäkter	43 179	81 815
	<u>8 263 684</u>	<u>8 304 463</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	567 873	448 556
El	174 092	157 276
Vatten	400 121	448 712
Sophämtning	223 386	281 818
Övriga avgifter	303 490	293 585
<b>Summa</b>	<u>1 668 962</u>	<u>1 629 947</u>
<b>Not 3 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	163 800	161 280
Revisorsarvode	27 300	26 880
Löner och andra ersättningar	18 200	17 920
<b>Summa</b>	<u>209 300</u>	<u>206 080</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	167 080	164 160
<b>Summa</b>	<u>167 080</u>	<u>164 160</u>
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	102 039	103 043
<b>Summa</b>	<u>102 039</u>	<u>103 043</u>
<b>Totalt</b>	<u>478 419</u>	<u>473 283</u>
Medeltalet anställda under räkenskapsåret	1	1
<b>Not 4 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	225 090	471 783
Löpande underhåll Va/sanitet	0	2 438
Löpande underhåll värme	119 855	438 980
Försäkringsskador	23 251	0
<b>Summa</b>	<u>368 196</u>	<u>913 201</u>
<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	0	22 970
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	3 375
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>26 345</u>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	246 870	228 971
Revisionsarvoden	15 000	12 773
Övriga externa kostnader	224 016	190 439
<b>Summa</b>	<u>485 886</u>	<u>432 183</u>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	3 171 544	3 171 544
<b>Summa</b>	<u>3 171 544</u>	<u>3 171 544</u>



## HSB Brf Vindrosen i Limhamn

Noter	2018-08-31	2017-08-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 068 546	171 068 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 068 546	171 068 546
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-22 949 189	-19 777 645
Årets avskrivningar	-3 171 544	-3 171 544
Utgående avskrivningar	-26 120 733	-22 949 189
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>144 947 813</b>	<b>148 119 357</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	16 550 000	16 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 550 000	16 550 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>16 550 000</b>	<b>16 550 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>161 497 813</b>	<b>164 669 357</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	180 596 000	164 984 000
Byggnad - lokaler	180 596 000	164 984 000
Mark - bostäder	139 360 000	142 784 000
Mark - lokaler	139 360 000	142 784 000
Taxeringsvärde totalt	319 956 000	307 768 000
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	865 122	0
Omklassificering	0	0
Årets investeringar	2 908 374	865 122
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>3 773 496</b>	<b>865 122</b>
Pågående projekt avser takprojekt, beräknas vara klart 2020 till en ungefärlig kostnad på 5,5 miljoner		
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>



## HSB Brf Vindrosen i Limhamn

Noter	2018-08-31	2017-08-31			
<b>Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>					
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 120 561	3 120 561			
Investeringsfond Nordea värde 2018-08-31, 3,749,152					
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	5 489	5 487			
Övriga fordringar	0	19 360			
	<b>5 489</b>	<b>24 847</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	68 651	67 552			
Upplupna ränteintäkter	27 931	11 028			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0			
	<b>96 582</b>	<b>78 580</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	4 000 000	3 500 000			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 983 707	4 875 800	18 533 614	21 600 593	-955 047
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				-955 047	955 047
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2017 yttre fond			97 000	-97 000	
Årets resultat					-108 883
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>26 983 707</b>	<b>4 875 800</b>	<b>18 630 614</b>	<b>20 548 545</b>	<b>-108 883</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	205591	0,85%	2021-06-01	22 383 000	0
Stadshypotek	206492	0,85%	2021-06-01	10 068 894	0
Swedbank Hypotek	2654077557	3,81%	2022-12-20	28 776 891	241 569
Swedbank Hypotek	2655461560	0,82%	2019-12-20	19 957 956	0
Swedbank Hypotek	2655461594	0,82%	2019-12-20	19 957 956	0
				101 144 697	241 569
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>100 903 128</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					99 936 852
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,77%
<b>Eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>					
				<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>157 118 000</b>	<b>157 118 000</b>
varav frigjorda				0	0
<b>Eventualförpliktelser</b>				Inga	Inga



## HSB Brf Vindrosen i Limhamn

Noter	2018-08-31	2017-08-31
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b> Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>241 569</b>	<b>424 786</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	2 575	2 541
Arbetsgivaravgifter	4 398	4 326
	<b>6 973</b>	<b>6 867</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	154 590	207 322
Övriga upplupna kostnader	1 415 735	388 170
Förutbetalda hyror och avgifter	658 436	655 939
	<b>2 228 761</b>	<b>1 251 431</b>

Malmö 16/10 - 2018



Bo Westerlund

Christel Nielsen



Christian Hansen



Hans-Lennart Göthrick



Torben Sten



Uffe Nielsen



Ulf Braun

Vår revisionsberättelse har 23/10 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jan-Eric Nilsson  
Av föreningen vald revisor

KPMG  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
PETER CERCEDILLO  
A.C.T., LEV.

Sten Dahlvid  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vindrosen Limhamn, org. nr 716439-6389

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vindrosen Limhamn för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 7-21 i detta dokument.

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 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 oktober 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-6 och 22-34. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror

på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-

liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vindrosen Limhamn för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den  
KPMG AB

23/10-18



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Sten Dahlvid

Förtroendevald revisor



Jan-Erik Nilsson

Förtroendevald revisor

**HSB Brf Vindrosen i Limhamn**

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Detaljspecifikation Not 2</b>		
<b>Fastighetsskötsel och lokalvård</b>		
4070 Snörenhållning	80 878	34 656
4482 Fastighetsskötsel grundavtal	425 120	374 537
4487 Trädgårdsskötsel extradebitering	61 875	39 363
<b>S:a Fastighetsskötsel och lokalvård</b>	<b>567 873</b>	<b>448 556</b>
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning:</i>		
<b>EI</b>		
4310 Elavg för drivkraft och belysning	174 092	157 276
<b>S:a EI</b>	<b>174 092</b>	<b>157 276</b>
<b>Vatten</b>		
4330 Vatten	400 121	448 712
<b>S:a Vatten</b>	<b>400 121</b>	<b>448 712</b>
<b>Sophämtning</b>		
4347 Sophämtning	223 386	281 818
<b>S:a Sophämtning</b>	<b>223 386</b>	<b>281 818</b>
<b>Övriga avgifter</b>		
4410 Fastighetsförsäkringar	173 898	163 916
4430 Bevakningskostnader	5 625	7 500
4460 Kabel-TV	123 967	122 169
<b>S:a Övriga avgifter</b>	<b>303 490</b>	<b>293 585</b>
<b>Summa not 2</b>	<b>1 668 962</b>	<b>1 629 947</b>

**Detaljspecifikation Not 6**

<b>Förvaltningsarvoden</b>		
6481 Administrativ förvaltning, grundavtal	231 895	227 825
6482 Förvaltning, extra debitering	14 975	1 146
<b>S:a Förvaltningsarvoden</b>	<b>246 870</b>	<b>228 971</b>
<b>Revisionsarvoden</b>		
6420 Revisionsarvoden - extern revisor	15 000	12 773
<b>S:a Revisionsarvoden</b>	<b>15 000</b>	<b>12 773</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
5212 Leasing av maskiner	9 508	8 696
5420 Datautrustning och programvara	0	2 284
6100 Kontorsmaterial och trycksaker	19 531	9 033
6212 Mobiltelefon	6 443	5 694
6230 Datakommunikation	24 680	11 071
6250 Postbefordran	207	0
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	6 825	28 275
6321 Inkasso	527	252
6417 Överlåtelseavgifter	22 769	16 571
6418 Pantförskrivningsavgifter	21 465	16 573
6450 Stämman	35 795	17 396
6580 Advokat-och rättegångskostnad	0	2 800
6985 Medlemsavgift HSB Malmö	69 720	69 720
6990 Övriga kostnader	5 947	1 394
6996 Aviavgift	600	680
<b>S:a Övriga driftskostnader</b>	<b>224 016</b>	<b>190 439</b>
<b>Summa Not 6</b>	<b>485 886</b>	<b>432 183</b>



## MEDLEMSLISTA

NAMN	LGH	ADRESS		
Ramadan, Tarek	101	Lotsgatan 155	21642	LIMHAMN
Adwan, Hanin	101	Lotsgatan 156	21642	LIMHAMN
Magnusson, Erland	102	Lotsgatan 151	21642	LIMHAMN
Plaugmann, Sture	103	C/O Sören Plaugman Lotsgatan 125	21642	LIMHAMN
Plaugmann, Nina	103	Lotsgatan 153	21642	LIMHAMN
Plaugman, Emil	103	Lotsgatan 153	21642	LIMHAMN
Brundin, Margareta	104	Lotsgatan 149	21642	LIMHAMN
Dahlvid, Christina	105	Lotsgatan 147	21642	LIMHAMN
Nilsson, Anders	106	Lotsgatan 145	21642	LIMHAMN
Ljunggren, Ann Charlotte	106	Lotsgatan 145	21642	LIMHAMN
Borges, Klas	107	Lotsgatan 143	21642	LIMHAMN
Da, Silva Borges Edit	107	Lotsgatan 143	21642	LIMHAMN
Landgren, Dalia	108	Lotsgatan 141	21642	LIMHAMN
Landgren Håkan	108	Lotsgatan 141	21642	LIMHAMN
Hansson, Margaretha	109	Lotsgatan 139	21642	LIMHAMN
Andersen, Christian	110	Lotsgatan 137	21642	LIMHAMN
Arnback, Kirsten	111	Lotsgatan 133	21642	LIMHAMN
Herneheim, Bill	112	Lotsgatan 135	21642	LIMHAMN
Larsson, Johan	113	Lotsgatan 131	21642	LIMHAMN
Plaugmann, Sören	114	Lotsgatan 129	21642	LIMHAMN
Plaugmann, Jytte	114	Lotsgatan 129	21642	LIMHAMN
Persson, Ingela	115	Lotsgatan 127	21642	LIMHAMN
Andersson, Gert	116	Lotsgatan 123	21642	LIMHAMN
Haapasaari, Kauko Jouni	117	Lotsgatan 125	21642	LIMHAMN
Strejffert, Arne	118	Lotsgatan 119	21642	LIMHAMN
Strejffert, Inger	118	Lotsgatan 119	21642	LIMHAMN
Letzén, Agneta	119	Lotsgatan 121	21642	LIMHAMN
Jarlsheim, Karin	120	Lyckans väg 6	23691	HÖLLVIKEN
Ljunggren, Benita	121	Lotsgatan 109	21642	LIMHAMN
Jönsson, Elna	122	Lotsgatan 105	21642	LIMHAMN
Reslow, Martin	123	Lotsgatan 107	21642	LIMHAMN
Reslow, Timara	123	Lotsgatan 107	21642	LIMHAMN
Dam, Birgitta	124	Lotsgatan 103	21642	LIMHAMN
Andersson, Stig Erik Alrik	125	Lotsgatan 101	21642	LIMHAMN
Johansson, Åsa	201	Båtbyggaregatan 174	21642	LIMHAMN
Karlsson, Fredrik	201	Båtbyggaregatan 174	21642	LIMHAMN
Johansson, Annika	202	Båtbyggaregatan 178	21642	LIMHAMN
Silver, Lisa	203	Båtbyggaregatan 176	21642	LIMHAMN
Persson, Gertrud	204	Båtbyggaregatan 180	21642	LIMHAMN
Bergenhov, Anneli	205	Båtbyggaregatan 182	21642	LIMHAMN
Öberg, Jörgen	206	Båtbyggaregatan 184	21642	LIMHAMN
Söderholm, Cecilia	206	Båtbyggaregatan 184	21642	LIMHAMN
Nilsson, Michael	207	Båtbyggaregatan 186	21642	LIMHAMN
Nilsson, Anna	207	Båtbyggaregatan 186	21642	LIMHAMN

Nielsen, Uffe	208	Båtbyggaregatan 188	21642	LIMHAMN
Glennander, Yvonne	209	Båtbyggaregatan 190	21642	LIMHAMN
Glennander, Lennart	209	Båtbyggaregatan 190	21642	LIMHAMN
Pedersen, Bo	210	Båtbyggaregatan 192	21642	LIMHAMN
Löfgren, Elin	211	Båtbyggaregatan 194	21642	LIMHAMN
Kristensson, Per	211	Båtbyggaregatan 194	21642	LIMHAMN
Snaebjörnsson, Amljots	212	Båtbyggaregatan 196	21642	LIMHAMN
Johansson, Birgitta	212	Båtbyggaregatan 196	21642	LIMHAMN
Nilsson, Sara	213	Båtbyggaregatan 198	21642	LIMHAMN
Thomsen, Jan	213	Båtbyggaregatan 198	21642	LIMHAMN
Hansen, Christian	214	Båtbyggaregatan 200	21642	LIMHAMN
Alnerheim, Carina	214	Båtbyggaregatan 200	21642	LIMHAMN
Fredriksson, Gunilla	215	Båtbyggaregatan 202	21642	LIMHAMN
Fredriksson, Jan	215	Båtbyggaregatan 202	21642	LIMHAMN
Lindbergh, Peter	216	Båtbyggaregatan 204	21642	LIMHAMN
Idris, Faddi	217	Båtbyggaregatan 206	21642	LIMHAMN
Spudic, Monika	217	Båtbyggaregatan 206	21642	LIMHAMN
Dahlqvist, Benny	218	Båtbyggaregatan 208	21642	LIMHAMN
Dahlqvist, Winni	218	Båtbyggaregatan 208	21642	LIMHAMN
Andersen, Inger	219	Båtbyggaregatan 210	21642	LIMHAMN
Nordberg, Bo	220	Båtbyggaregatan 212	21642	LIMHAMN
Nordberg, Ann-Christin	220	Båtbyggaregatan 212	21642	LIMHAMN
Rydbrand, Maria	221	Båtbyggaregatan 214	21642	LIMHAMN
Rydbrand, Richard	221	Båtbyggaregatan 214	21642	LIMHAMN
Wendt, Michel	222	Båtbyggaregatan 216	21642	LIMHAMN
Wendt, Maria	222	Båtbyggaregatan 216	21642	LIMHAMN
Marcusson, Simon	223	Båtbyggaregatan 218	21642	LIMHAMN
Plantin, Kerstin	224	Båtbyggaregatan 220	21642	LIMHAMN
Houltzén, Bengt	225	Båtbyggaregatan 222	21642	LIMHAMN
Houltzen, Anna-Kerstin	225	Båtbyggaregatan 222	21642	LIMHAMN
Elfström, Liz	226	Båtbyggaregatan 224	21642	LIMHAMN
Damerau, Elisabeth	227	Båtbyggaregatan 226	21642	LIMHAMN
Larsen, Jörund	227	Båtbyggaregatan 226	21642	LIMHAMN
Paulsson, Annette	228	Båtbyggaregatan 230	21642	LIMHAMN
Mitic, Ingrid	229	Båtbyggaregatan 228	21642	LIMHAMN
Andersson, Ulla	230	Båtbyggaregatan 232	21642	LIMHAMN
Forsman, Carl Fredrik	231	Båtbyggaregatan 234	21642	LIMHAMN
Dunefloo, Cecilia	232	Båtbyggaregatan 238	21642	LIMHAMN
Nilsson, Sofie	233	Båtbyggaregatan 236	21642	LIMHAMN
Jönsson, Kristian	233	Båtbyggaregatan 236	21642	LIMHAMN
Rubensson, Johannes	234	Båtbyggaregatan 240	21642	LIMHAMN
Rubensson, Jenny Marie	234	Båtbyggaregatan 240	21642	LIMHAMN
Jönsson, Ronny	301	Båtbyggaregatan 102	21642	LIMHAMN
Lindqvist-Jönsson, A-M	301	Båtbyggaregatan 102	21642	LIMHAMN
Nilsson, Urban	302	Båtbyggaregatan 104	21642	LIMHAMN
Nilsson, Birgitta	302	Båtbyggaregatan 104	21642	LIMHAMN
Fritzon, Annelie	303	Båtbyggaregatan 108	21642	LIMHAMN
Rosenquist, Lena	304	Båtbyggaregatan 106	21642	LIMHAMN

Rosenquist, Dahn	304	Båtbyggaregatan 106	21642	LIMHAMN
Månsson, Johan	305	Båtbyggaregatan 110	21642	LIMHAMN
Olszewska, Katarzyna	306	Båtbyggaregatan 112	21642	LIMHAMN
Larsson, Gunnel	307	Båtbyggaregatan 114	21642	LIMHAMN
Wikberg, Markus	308	Båtbyggaregatan 116	21642	LIMHAMN
Nilsson, Margareth	309	Båtbyggaregatan 118	21642	LIMHAMN
Zhu, Mei	310	Båtbyggaregatan 120	21642	LIMHAMN
OffermansDirk	310	Båtbyggaregatan 120	21642	LIMHAMN
Henriksson, Elisabeth	311	Båtbyggaregatan 124	21642	LIMHAMN
Hansen, Tanja	312	Båtbyggaregatan 122	21642	LIMHAMN
Petersen, Heino	312	Båtbyggaregatan 122	21642	LIMHAMN
Göthrick, Hans-Lennart	313	Båtbyggaregatan 126	21642	LIMHAMN
Lau, Chak Wu	314	Båtbyggaregatan 128	21642	LIMHAMN
Lau, Wai Chun	314	Båtbyggaregatan 128	21642	LIMHAMN
Nilsson, Kersti	315	Beritta Gurrigat 3 C	21753	MALMÖ
Fridén, Hampus	315	Båtbyggaregatan 132	21642	LIMHAMN
Åkerman, Roger	316	Båtbyggaregatan 130	21642	LIMHAMN
Skogsberg, Maria	316	Båtbyggaregatan 131	21642	LIMHAMN
Morgan, Karin	317	Båtbyggaregatan 134	21642	LIMHAMN
Zhang, Jing	318	Båtbyggaregatan 136	21642	LIMHAMN
Nucamp, Dionis	318	Båtbyggaregatan 136	21642	LIMHAMN
Svenman, Lennart	319	Båtbyggaregatan 138	21642	LIMHAMN
Lenander, Mona	320	Båtbyggaregatan 140	21642	LIMHAMN
Rosengren, Gunnar	321	Båtbyggaregatan 142	21642	LIMHAMN
Lerup, Monica	322	Båtbyggaregatan 144	21642	LIMHAMN
Lerup, Peter	322	Båtbyggaregatan 144	21642	LIMHAMN
Welander, Pontus	323	Båtbyggaregatan 146	21642	LIMHAMN
Welander, Anna	323	Båtbyggaregatan 146	21642	LIMHAMN
Lindberg, Anita	324	Båtbyggaregatan 148	21642	LIMHAMN
Johnsson, Katrin	325	Båtbyggaregatan 150	21642	LIMHAMN
Ek, David	325	Båtbyggaregatan 150	21642	LIMHAMN
Henriksson, Gertrud	326	Båtbyggaregatan 154	21642	LIMHAMN
Henriksson, Hans	326	Båtbyggaregatan 154	21642	LIMHAMN
Jensen, Billy	327	Båtbyggaregatan 152	21642	LIMHAMN
Florin, Louise	327	Båtbyggaregatan 152	21642	LIMHAMN
Sundquist, Birgit	328	Båtbyggaregatan 156	21642	LIMHAMN
Kristensen, Poul	329	Båtbyggaregatan 162	21642	LIMHAMN
Braun, Ulf	330	Båtbyggaregatan 158	21642	LIMHAMN
Braun, Agneta	330	Båtbyggaregatan 158	21642	LIMHAMN
Jingsäter, Maria	331	Båtbyggaregatan 164	21642	LIMHAMN
Petersson, Anders	331	Båtbyggaregatan 164	21642	LIMHAMN
Selin, Kuan	332	Båtbyggaregatan 166	21642	LIMHAMN
Selin, Michael	332	Båtbyggaregatan 166	21642	LIMHAMN
Nershill, Sonya	333	Båtbyggaregatan 168	21642	LIMHAMN
Stridsberg, Elin	334	Båtbyggaregatan 170	21642	LIMHAMN
Vikström, Simon	334	Båtbyggaregatan 170	21642	LIMHAMN
Nihlèn, Johanna	335	Båtbyggaregatan 172	21642	LIMHAMN
Nihlèn, Mathias	335	Båtbyggaregatan 173	21643	LIMHAMN

Roese, Heintz Michael	401	Skvatterevsgatan 50	21642	LIMHAMN
Møllerup, Anders	402	Skvatterevsgatan 52	21642	LIMHAMN
Michulka, Michael	403	Skvatterevsgatan 54	21642	LIMHAMN
Seitz, Johanna	403	Skvatterevsgatan 54	21643	LIMHAMN
Ström Söderlund, Rita	404	Skvatterevsgatan 58	21642	LIMHAMN
Bergh, Lise-Lotte	405	Skvatterevsgatan 56	21642	LIMHAMN
Lundgren, Claes	406	Skvatterevsgatan 60	21642	LIMHAMN
Kristoffersson, Inger	406	Skvatterevsgatan 60	21642	LIMHAMN
Falck, Torgil	407	Skvatterevsgatan 62	21642	LIMHAMN
Falck, Carin	407	Skvatterevsgatan 62	21642	LIMHAMN
Karlsson, Per	408	Skvatterevsgatan 64	21642	LIMHAMN
Nilsson, Emelie	408	Skvatterevsgatan 64	21642	LIMHAMN
Fredrikson, Piroska	409	Skvatterevsgatan 66	21642	LIMHAMN
Borgström, Pernilla	410	Skvatterevsgatan 68	21642	LIMHAMN
Sköld, Henrik	411	Skvatterevsgatan 72	21642	LIMHAMN
Welanders, Bo-Göran	412	Skvatterevsgatan 70	21642	LIMHAMN
Magnusson, Jörgen	413	Skvatterevsgatan 74	21642	LIMHAMN
Gustafson, Cornelia	413	Skvatterevsgatan 74	21642	LIMHAMN
Ernst, Ebon	414	Skvatterevsgatan 76	21642	LIMHAMN
Johansson, Marita	415	Skvatterevsgatan 80	21642	LIMHAMN
Wigertsson, Marcus	416	Skvatterevsgatan 78	21642	LIMHAMN
Blid, Conrad	417	Skvatterevsgatan 82	21642	LIMHAMN
Stenman, Emelie	418	Skvatterevsgatan 84	21642	LIMHAMN
Sene, Annika	419	Skvatterevsgatan 88	21642	LIMHAMN
Glans, Mattias	420	Skvatterevsgatan 86	21642	LIMHAMN
Glans Anna-Karin	420	Skvatterevsgatan 86	21642	LIMHAMN
Jendbro, Tommy	421	Skvatterevsgatan 92	21642	LIMHAMN
Horke, Thomas	422	Skvatterevsgatan 90	21642	LIMHAMN
Jarlskog, Susanne	423	Skvatterevsgatan 94	21642	LIMHAMN
Andersson, Veena	424	Skvatterevsgatan 96	21642	LIMHAMN
Källèn, Karolina	425	Ärtholmsvägen 201	21620	MALMÖ
Andersson, Rolf	501	Skvatterevsgatan 2	21642	LIMHAMN
Bengtsson, Anita	501	Skvatterevsgatan 2	21642	LIMHAMN
Wendt, Lars	502	Skvatterevsgatan 6	21642	LIMHAMN
Szwej, Agneta	503	Skvatterevsgatan 4	21642	LIMHAMN
Byhlin, Henric	503	Skvatterevsgatan 4	21642	LIMHAMN
Pålsson, Anders	504	Skvatterevsgatan 8	21642	LIMHAMN
Bengtson, Christer	505	Skvatterevsgatan 10	21642	LIMHAMN
Lagerberg, Mona	505	Skvatterevsgatan 10	21642	LIMHAMN
Rumhult, Bill	506	Skvatterevsgatan 12	21642	LIMHAMN
Torold, Helena	507	Skvatterevsgatan 14	21642	LIMHAMN
Quist, Lars	507	Skvatterevsgatan 14	21642	LIMHAMN
Wahlström, Ann Christine	508	Skvatterevsgatan 18	21642	LIMHAMN
Susec, Tanja	509	Skvatterevsgatan 16	21642	LIMHAMN
Nilsson, Lucia Antonia	510	Skvatterevsgatan 20	21642	LIMHAMN
Herneheim, Bill	510	Skvatterevsgatan 20	21642	LIMHAMN
Sanei, Mohammad Ali	511	Skvatterevsgatan 22	21642	LIMHAMN
Glimberg, Arne	512	Skvatterevsgatan 24	21642	LIMHAMN

Ljunggren, Ingegerd	513	Skvatterevsgatan 26	21642	LIMHAMN
Ljunggren, Sune	513	Skvatterevsgatan 26	21642	LIMHAMN
Järnefors, Per	514	Skvatterevsgatan 28	21642	LIMHAMN
Demaltén, Petra	515	Skvatterevsgatan 30	21642	LIMHAMN
Blom, Jenny	516	Skvatterevsgatan 32	21642	LIMHAMN
Blom, Kristofer	516	Skvatterevsgatan 32	21642	LIMHAMN
Ljungar, Anders	517	Skvatterevsgatan 34	21642	LIMHAMN
Chapelon, Magali	517	Skvatterevsgatan 34	21642	LIMHAMN
Göransson, Arthur	518	Skvatterevsgatan 36	21642	LIMHAMN
Arroyo Escobar, Julio	519	Skvatterevsgatan 38	21642	LIMHAMN
Cohen, Sussanne	519	Skvatterevsgatan 38		
Lindberg, Anders Henrik	520	Skvatterevsgatan 42	21642	LIMHAMN
Nurmi, Nina	521	Skvatterevsgatan 40	21642	LIMHAMN
Nurmi, Teddy	521	Skvatterevsgatan 40	21642	LIMHAMN
Teetz, Maria	522	Skvatterevsgatan 44	21642	LIMHAMN
Nilsson, Henrik	523	Skvatterevsgatan 46	21642	LIMHAMN
Moberg, Susanne	523	Skvatterevsgatan 46	21642	LIMHAMN
Persson, Åke	524	Skvatterevsgatan 48	21642	LIMHAMN
Thurell, Susanne	524	Skvatterevsgatan 48	21642	LIMHAMN
Björk-Nilsson, Eva	601	Lotsgatan 224	21642	LIMHAMN
Nilsson, Jan-Eric	601	Lotsgatan 224	21642	LIMHAMN
Hildestrand, Fatima	602	Lotsgatan 222	21642	LIMHAMN
Hildestrand Pär	602	Lotsgatan 222	21642	LIMHAMN
Forsryd, Kaj	603	Lotsgatan 218	21642	LIMHAMN
Pohjanen, Anna Sofia	604	Lotsgatan 220	21642	LIMHAMN
Danielsson, Hans	605	Lotsgatan 216	21642	LIMHAMN
Danielsson, Ragnhild	605	Lotsgatan 216	21642	LIMHAMN
Johansson, Petra	606	Lotsgatan 214	21642	LIMHAMN
Petersson, David	606	Lotsgatan 214	21642	LIMHAMN
Brant Skelbye, Susanne	607	Lotsgatan 210	21642	LIMHAMN
Sonesson, Hans	608	Lotsgatan 212	21642	LIMHAMN
Carlsson, Bengt Erhard	609	Lotsgatan 208	21642	LIMHAMN
Henriksson, Urban	610	Lotsgatan 206	21642	LIMHAMN
Sten, Torben	611	Lotsgatan 202	21642	LIMHAMN
Sten, Ewa	611	Lotsgatsn 202	21642	LIMHAMN
Björkenheim, Susanne	612	Lotsgatan 204	21642	LIMHAMN
Flink, Anton	612	Lotsgatan 204	21642	LIMHAMN
Fridell, Ingegerd	613	Skvatterevsgatan 1	21642	LIMHAMN
Niklasson, Torbjörn	614	Skvatterevsgatan 3	21642	LIMHAMN
Håkansson, Magdalena	614	Skvatterevsgatan 3	21642	LIMHAMN
Kraft, Annika	615	Skvatterevsgatan 7	21642	LIMHAMN
Persson, Mats	615	Skvatterevsgatan 7	21642	LIMHAMN
Jönsson, Kajsa	616	Skvatterevsgatan 5	21642	LIMHAMN
Erlanzon, Beatrice	617	Skvatterevsgatan 9	21642	LIMHAMN
Hörlin, Hans	618	Skvatterevsgatan 11	21642	LIMHAMN
Thente, Sofia	618	Skvatterevsgatan 11	21642	LIMHAMN
Håkansson, Fredrik	619	Skvatterevsgatan 15	21642	LIMHAMN
Håkansson, Katrin	619	Skvatterevsgatan 15	21642	LIMHAMN

<b>Pedersen, Henriette</b>	<b>620</b>	<b>Skvatterevsgatan 13</b>	<b>21642</b>	<b>LIMHAMN</b>
<b>Nielsen, Christel</b>	<b>621</b>	<b>Skvatterevsgatan 17</b>	<b>21642</b>	<b>LIMHAMN</b>
<b>Nielsen, Per</b>	<b>621</b>	<b>Skvatterevsgatan 17</b>	<b>21642</b>	<b>LIMHAMN</b>
<b>Isberg, Anette</b>	<b>622</b>	<b>Skvatterevsgatan 19</b>	<b>21642</b>	<b>LIMHAMN</b>
<b>Johansson, Lars</b>	<b>622</b>	<b>Skvatterevsgatan 19</b>	<b>21642</b>	<b>LIMHAMN</b>
<b>Olsen, Britta</b>	<b>623</b>	<b>Skvatterevsgatan 23</b>	<b>21642</b>	<b>LIMHAMN</b>
<b>Persson, Malin</b>	<b>624</b>	<b>Skvatterevsgatan 21</b>	<b>21642</b>	<b>LIMHAMN</b>



# SÅ LÄSER DU ÅRSREDOVISNINGEN

*Det gäller att ha koll på föreningens ekonomi. Här kommer 6 saker du inte får missa när du läser årsredovisningen.*

## 1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I början av årsredovisningen finns förvaltningsberättelsen. Det är en spegelbild, i textform, av siffrorna i resultaträkningen. Här skriver styrelsen vad som har hänt under året och vilka åtgärder som planeras under året som kommer. Förvaltningsberättelsen är bra att läsa, speciellt om du inte känner dig så säker på att tolka siffror. I förvaltningsberättelsen finns också vad som har hänt efter bokslutsdagen fram tills att styrelsen skriver under hela årsredovisningen.

## 2. RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Stirra dig inte blind på siffrorna i resultaträkningen! De speglar bara intäkterna och kostnaderna under det senaste året. Høj blicken och titta i stället på posten "eget kapital" i balansräkningen. Här får du reda på

årets resultat och balanserat resultat från tidigare år. I balansräkningen kan du också se vilka tillgångar och skulder föreningen har. Om föreningen har ett positivt fritt eget kapital är det ett tecken på att den är välmående. Är den förlusten stor bör det däremot ringa en varningsklocka.

## 3. YTTRE FOND ELLER UNDERHÅLLS-FOND

I balansräkningen kan det finnas en yttre fond (kallas även underhållsfond). Om föreningen saknar detta kan det vara en signal på att man är dåligt förberedd inför framtida renoveringar. Fråga någon i styrelsen om det inte nämns något om en yttre fond. Kom ihåg att det inte finns några riktiga pengar i den yttre fonden. Avsättningen är bara en bokföringsmässig transaktion där man flyttar

siffror från en rad i balansräkningen till en annan, från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Föreningens underhåll kan bara finansieras med verkliga, sparade pengar från ett bankkonto, eller genom lån.



#### 4. SKULDER

Kolla upp belåningen! Stora skulder är en varningssignal. Men skuldens storlek ska bedömas i förhållande till föreningens storlek. Du kan räkna ut belåningsgraden genom att dela den totala skulden, som finns i balansräkningen, med den totala ytan, som du hittar i förvaltningsberättelsen. Tänk också på att hög belåning kan bero på att fastigheten är nybyggd eller att mycket underhåll redan är avklarat. Är belåningen väldigt låg kan det däremot tyda på att det finns mycket underhåll kvar att göra. Om en förening är belånad upp mot cirka 7000 kronor per kvadratmeter brukar man säga att de är rimligt (men för nyproduktion kan det ligga högre). Fråga styrelse vad som är gjort och vad som är planerat samt om det finns en underhållsplan.

#### 5. ÖVRIGA VARNINGSKLOCKOR

Äger föreningen tomten som fastigheten står på eller är det tomträtt? Om tomträttsavgälden ökar,

eller om föreningen planerar att friköpa tomten, kan det innebära framtida avgiftshöjningar. Undersök även hur det ser ut med föreningens räntor. Visserligen är räntan historiskt låg just nu, men det kan vara bra att ha en viss fördelning mellan rörliga och bundna lån ändå.

#### 6. AVSKRIVNINGAR

2014 kom det nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. Progressiv avskrivning är inte längre tillåtet. I stället ska man tillämpa linjär avskrivning, det vill säga skriva av byggnaden med lika stora belopp varje år. Detta medför att det kan se ut som om många föreningar har negativt resultat, speciellt nyproduktion. Men ha i åtanke att ett bokföringsmässigt underskott inte är samma sak som att den verkliga ekonomin i bostadsrättsföreningen också går med underskott. Be att få veta mer om föreningens likvida medel. En avskrivning påverkar inte likviditeten!



Text "Så läser du årsredovisningen":  
Karin Cedroinus, Hemma i HSB 2. 2015



# 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.