



ÅRSREDOVISNING

1/9 2015 – 31/8 2016

**HSB BRF
TAPPERHETEN 6
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 6 i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **Onsdagen den 18 januari 2017 klockan 19.00.**

Lokal: Fritidslokalen i Källaren

STYRELSEN

Dagordning

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

12



Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 6 i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-09-01—2016-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens byggnad färdigställdes år 1948 som föreningen innehar med tomträtt.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tapperheten 6 vilken innehåller 40 st lägenheter, 1 st lokal.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Amiralsgatan 86 A-D samt en lokal med adressen Amiralsgatan 86.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I Försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens 40 st bostäder fördelar sig enligt följande:

24 st	2 r o k
16 st	3 r o k

Total lägenhetsyta 2.252 kvm samt total lokalyta 134 kvm.

Medellägenhetsyta 56,3 kvm.



Väsentliga händelser under året

En insats i cykelrummet har genomförts och de cyklar som ingen ville kännas till har flyttats till annat utrymme i föreningen. Dränering runt fritidslokalen påbörjad som en akut åtgärd.

Aktiviteter

Tapperheten 6 har varit värd för Tappra Nätverket bestående av 8 andra HSB-föreningar, som haft 2 möte under det gångna verksamhetsåret.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 2 % under det gångna året.

Avsägelse lägenheter

Inga

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga stadgeenliga besiktningen genomfördes den 29/8 2016 utav Håkan Ahlström och Susanne Wiklund. Två egenkontroller av brandskyddet är också utförda av Martin Widén.

Miljörummet behöver rensas, fuktgenomsläpp i torkrummet och fritidslokal, källarnedfart behöver lagas, Ventilationsskydd mot Amiralsgatan trasigt, Trappa till lokalen behöver lagas, Dubbelbladig dörr till lokalen behöver renoveras samt något bör göras att obehöriga rotar/slänger i vårt avfall.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Fönsterjustering, byte takpapp (låga byggnaden), målning plåtdetaljer taket.

Åtgärder i värmecentralen :

Byte av värmeväxlare

Byte expansionskärl

Inreglering, värme, injustering per lägenhet

(Byte av styrenhet)

Dränering runt fritidslokalen samt borta vid torkrummet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 785 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Budgeten för 2016/2017 visade inte på ett höjningsbehov och det är styrelsens intentioner att försöka följa den. Dock är inte kostnaderna för dräneringen runt fritidslokalen inberäknad i budgeten.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 763 988.kr, som styrelsen har för avsikt att lösa in på förfallodagen (2017-01-30).

Nya tomtgäldsavgälden (2019) är satt till 157 476 kronor.

5
20



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 januari 2016 i fritidslokalen.

Närvarande var 6 röst-berättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Håkan Ahlström
Vice ordförande	Ingela Persson
Sekreterare	Karin Olsson
Studieorganisatör	Susanne Wiklund
Utsedd av HSB	Ingela Persson
Suppleant	Eldin Beganovic
Suppleant	Martin Widén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Ahlström och Karin Olsson samt suppleanterna Eldin Beganovic och Martin Widén. Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Håkan Ahlström, Karin Olsson, Susanne Wiklund samt Ingela Persson

Revisorer

Viktoria Nyqvist samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Astrid Nykvist och Danuta Bernhard

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Håkan Ahlström med Karin Olsson som suppleant

Vicevärd

Har varit Håkan Ahlström

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 48 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 5 stycken.



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

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	1 937	1 877	1 874	1 875	1 879
Rörelsens kostnader	-1 658	-1 284	-1 797	-1 666	-1 619
Finansiella poster, netto	1	-1	-14	-30	14
Årets resultat	280	592	63	179	274
Likvida medel & fin. placeringar	2 171	1 555	920	580	746
Skulder till kreditinstitut	764	823	882	946	1 014
Fond för yttre underhåll	2 790	2 839	2 677	2 806	2 787
Balansomslutning	5 749	5 250	4 749	4 781	4 677
Fastighetens taxeringsvärde	20 792	18 311	18 311	18 311	15 716
Balanserat resultat	280	592	848	540	285
Soliditet %	79 %	82 %	77 %	75 %	73 %

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 341 147
Årets resultat	280 300
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-181 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	229 853
Summa till stämmans förfogande	1 670 300

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 670 300
-------------------------	-----------

Styrelsens slutord

Ännu ett år har gått och ekonomin ser stark ut även i år, dock är vi i styrelsen bara lekmän. Föreningens soliditet har under en 5 års period ökat med mer än 10% enheter, vilket är väldigt bra. Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Styrelsen tackar för förtroendet under det gångna året och hoppas på ett bra och trevligt nästa år.



HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö

Resultaträkning		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Nettoomsättning	Not 1	1 937 576	1 876 779
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-836 973	-830 547
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-241 344	-114 831
Löpande underhåll	Not 4	-49 736	-72 424
Periodiskt underhåll	Not 5	-229 853	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-112 213	-98 082
Fastighetsskatt/avgift		-58 640	-40 138
Tomträttsavgäld	Not 7	-2 292	-2 292
Avskrivningar	Not 8	-127 104	-127 104
Summa fastighetskostnader		<u>-1 658 156</u>	<u>-1 285 418</u>
Rörelseresultat		279 420	591 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 080	13 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-8 200</u>	<u>-12 233</u>
Summa finansiella poster		880	925
Årets resultat		280 300	592 285
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		280 300	592 285
Avsättning underhållsfond		-181 000	-162 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>229 853</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		48 853	-162 000
Överskott		329 153	430 285

5
P
n

**HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö**

Balansräkning		2016-08-31	2015-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	<u>3 545 265</u>	<u>3 672 369</u>
		3 545 265	3 672 369
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>3 545 965</u>	<u>3 673 069</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27	1 589
Avräkningskonto HSB Malmö		970 924	1 555 832
Övriga fordringar	Not 11	1 184	1 131
Aktuell skattefordran		0	2 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>27 698</u>	<u>15 644</u>
		999 833	1 576 779
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>3 158</u>	<u>641</u>
		3 158	641
Summa omsättningstillgångar		<u>2 202 991</u>	<u>1 577 420</u>
Summa tillgångar		<u>5 748 956</u>	<u>5 250 489</u>



HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö

Balansräkning		2016-08-31	2015-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 447	62 447
Fond för yttre underhåll		2 790 548	2 839 401
		<u>2 852 995</u>	<u>2 901 848</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 390 000	748 862
Årets resultat		280 300	592 285
		<u>1 670 300</u>	<u>1 341 147</u>
Summa eget kapital		<u>4 523 295</u>	<u>4 242 994</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>704 692</u>	<u>763 988</u>
		704 692	763 988
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	59 296	59 296
Leverantörsskulder		24 661	12 444
Aktuell skatteskuld		1 405	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>435 607</u>	<u>171 766</u>
		520 969	243 506
Summa skulder		<u>1 225 661</u>	<u>1 007 494</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 748 956</u>	<u>5 250 489</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 231 000	8 231 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

5
P.
A



HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 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 0,99 %.

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 2015/2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 217 732 kr.



HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 786 298	1 734 012
	Årsavgifter lokaler	125 082	121 400
	Hysesintäkter	18 000	18 000
	Övriga intäkter	8 196	3 367
	Summa	1 937 576	1 876 779
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	191 570	193 435
	El	73 997	79 190
	Uppvärmning	385 492	366 860
	Vatten	96 612	101 799
	Sophämtning	33 126	41 667
	Övriga avgifter	56 176	47 596
	Summa	836 973	830 547
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode *)	99 874	44 400
	Revisorsarvode	2 500	2 000
	Vicevärd *)	81 499	41 300
	Summa	183 873	87 700
	*) arvoden avser 2 år		
	Sociala kostnader	57 471	27 131
	Summa	57 471	27 131
	Totalt	241 344	114 831
Not 4	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	1 035	1 483
	Löpande underhåll tvättutrustning	5 694	13 441
	Löpande underhåll el	0	5 045
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	8 806	8 282
	Löpande underhåll hissar	24 114	24 435
	Löpande underhåll markytor	8 587	0
	Skadegörelse	1 500	0
	Försäkringsskador	0	19 738
	Summa	49 736	72 424
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	42 353	0
	Periodiskt underhåll markytor	187 500	0
	Summa	229 853	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	61 026	56 543
	Revisionsarvoden	8 313	8 088
	Övriga externa kostnader	42 874	33 451
	Summa	112 213	98 082
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	2 292	2 292
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	127 104	127 104
	Summa	127 104	127 104



HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 855 485	12 855 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 855 485	12 855 485
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 183 116	-9 056 011
Årets avskrivningar	-127 104	-127 104
Utjämnning		-1
Utgående avskrivningar	-9 310 220	-9 183 116
Bokfört värde Byggnader	3 545 265	3 672 369
Bokfört värde Byggnader och Mark	3 545 265	3 672 369
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	14 000 000	12 400 000
Byggnad - lokaler	583 000	734 000
	14 583 000	13 134 000
Mark - bostäder	6 000 000	5 000 000
Mark - lokaler	209 000	177 000
	6 209 000	5 177 000
Taxeringsvärde totalt	20 792 000	18 311 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

Handwritten marks: a checkmark and the number 12.



HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö

Noter	2016-08-31		2015-08-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 184		1 131	
		1 184		1 131	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		0		764	
Upplupna intäkter		8 637		933	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 061		13 947	
		27 698		15 644	
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		1 200 000		0	
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 447	0	2 839 401	748 862	592 285
Resultatdisponering under året				592 285	-592 285
fanspråkstagande 2015 av yttre fond			-229 853	229 853	
Avsättning år 2015 yttre fond			181 000	-181 000	
Årets resultat					280 300
Belopp vid årets slut	62 447	0	2 790 548	1 390 000	280 300
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1539	1,03%	2017-01-30	763 988	59 296
				763 988	59 296
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					704 692
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					467 508
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,00%

5
H
12



HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	59 296	59 296
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	656	707
Övriga upplupna kostnader	298 606	33 369
Förutbetalda hyror och avgifter	136 345	137 690
	<u>435 607</u>	<u>171 766</u>

Malmö 23 / 11 - 2016
Håkan Ahlström
Karin Ohlsson
Susanne Wiklund
Ingela PerssonVår revisionsberättelse har 30, 11 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning
Viktoria Nyqvist
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö, org.nr. 746000-5049

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 6 i Malmö för året 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 2016-08-31 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 Tapperheten 6 i Malmö för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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

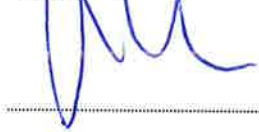
Malmö 30/11



Viktoria Nyqvist

Av föreningen vald revisor

2016



Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och 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.