



# ÅRSREDOVISNING

2017

**HSB BRF  
PIGGVAREN  
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor



# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 7 maj 2018 kl. 18.30.

Lokal: Föreningslokalen  
Vi bjuder på fika.  
Välkomna!  
Styrelsen

## Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och närvarolista
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande



# Årsredovisning

för

## HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Piggvaren 12 vilken innehåller 53 lägenheter. I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Linnégatan 3A – 3E.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen har tillgång till 55 öppna parkeringsplatser.  
Föreningens 53 bostäder fördelar sig enligt följande:

	13	2 r o k
	33	3 r o k
	5	4 r o k
	2	5 r o k
Summa:	53	

Total lägenhetsyta	4 914,5 kvm
Medellägenhetsyta	92,7 kvm

Föreningens byggnad färdigställdes år 2007 och inflyttning skedde fr o m 1 april 2007. Föreningen äger tomten.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2017 i Brf Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 28 röstberättigade medlemmar.

En första röstning om antagande av nya stadgar gjordes.

Stämman beslutade, 23 personer ja, 1 nej samt 4 som avstår, att godkänna de nya stadgarna. En ytterligare stämma behövs för att anta stadgarna.

### **Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls 22 nov 2017 i Brf Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 35 röstberättigade medlemmar.

Andra röstning gällande nya stadgar. Stämman beslutade enhälligt att godkänna de nya stadgarna.

### **Styrelsen under verksamhetsåret:**

Ordförande	Anders Carlquist
Vice Ordförande	Allan Aulin
Sekreterare	Anna Axtenius
Ledamot	Eva Forland
Ledamot	Bodil Hagström
Utsedd av HSB	Barbro Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Axtenius och Eva Forland.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

### **Firmatecknare, två i förening.**

Firmatecknare har varit Anders Carlquist, Allan Aulin, Anna Axtenius och Bodil Hagström, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer från föreningen har varit Ingrid Frankman och Eva Grennert. Därutöver BoRevision som externa revisorer utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Föreningens valberedning har utgjorts av Eva Malmström, Siv Ek och Marianne Stalbohm-Stieger med Marianne Stalbohm-Stieger som valberedningens ordförande.

### **Vicevärd**

Under första halvåret har Julia Ivanovski och under andra halvåret har Karl Agheden upprätthållit vicevärdfunktionen, båda från HSB.

### **Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning sköter Severins Bygg & Fastighetsservice (SBF).

### **Städning**

Vi har tecknat städavtal med HSB. Städningen sker nu varje torsdag.

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 72.

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 avslutade lägenhetsöverlåtelser har under året varit 3.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Åtgärdsmöten och garantiåtgärder**

Inför 10-årssynen har de boende under vintern 2017 inventerat kvarvarande fel i sina lägenheter. 10-års syn av lägenheterna och gemensamma utrymmen gjordes av besiktningsman den 17 mars 2017. Den förlängda garantin upphörde 2017-03-31. Under 2017 har styrelsen haft 2 åtgärdsmöten, det första 7 feb 2017 och det andra efter 10-årssynen, med Boel Fors från Projektgruppen. Boel rapporterar till Pernilla Nevsten HSB.

Eftersom vissa åtgärder dragit ut på tiden blev det andra mötet 13 okt 2017. Då återstod läckor från hänggrännen uppe vid taket. Dessutom upptäcktes två läckor i sedumtaken, vinterträdgården och vinrummet. Under hösten har vi anlitat konsulter för att få en bedömning av avvattningen av taket och hänggrännen. Konsulterna anser att nuvarande hänggränna inte fungerar utan bör ersättas med en hållbar lösning. Vi har under 2017 haft 3 försök med att täta hänggrännen, men den läcker fortfarande. Vi har skrivit till HSB med krav om en ny hänggränna och med ersättning för läckaget genom sedumtaken.

Under hösten har vinterträdgården och vinrummet avfuktats av Ocab, och parkettgolvet i vinrummet rivits upp. Sedumtaket över vinterträdgården har rivits upp och nytt godkänt tätskikt med 15-års garanti har lagts av Plåttjänst. Vinterträdgården var helt återställd i december. Därefter flyttades ställningarna till vinrummet och arbetet med att återställa vinrummet påbörjades. Golvet i vinrummet ska beläggas med klinker. Övriga sedumtak kommer också att läggas om. Den tätmatte som använts från början var en så kallad miljömatta och den är numera inte godkänt för sedumtak. Enligt underhållsplanen ska takpapp på sedumtak läggas om vart 30:de år. Då måste även tätskikt och plåtinramning göras om.

### **Trädgården**

Murgrönan vid östra planteringen utanför trappa E har rivits upp och ersatts med Sjösten. Skyddsmattan som lades för att förhindra ogräset att växa genom var av fel sort. På entreprenörens bekostnad ersattes skyddsmattan med en ny godkänd skyddsmatta under hösten. Dessutom har gång och plantering vid slänten mot MKB gjorts klar.

Vid 10-årsjubileumfirandet fick vi ett presentkort på 5 000 kr. För pengarna kommer vi att köpa ett valnötsträd. Det kommer att planteras under våren 2018 och uppdraget har gått till Tengvalls. Den regniga söndagen efter höstfesten planterade några medlemmar lökar i planteringen mot MKB och Scilla i gräsmattan.



## **Fastigheten**

150 ventilationsfilter till värmeelementen i lägenheterna och gemensamma rum inhandlades under vintern. Kostnaden för medlemmarna blev drygt 200 kr per filter. Några brandvarnare åt medlemmar har också beställts. Fastighetsskötaren bokade tid med var och en för uppsättning.

ByggPerformance kom med förslag gällande service av balkonginglasningen till var och en lägenhetsinnehavare. Varje medlem är själv ansvarig för sina resp. balkonger, och varje medlem faktureras separat.

Schööns måleri målade allt trä som finns på fasaden på bottenvåningen och på gaveln mot den östra parkeringen. Dörrarna till gemensamma lokaler målades också. På grund av vädret målades bänkarna kring huset först efter jubileumsfesten.

Snickarboden har under hösten fått en ansiktslyftning med nya vägghyllor för att få en bättre ordning i boden.

Styrelsemötet i september avslutades med den årliga besiktningen. Följande åtgärds punkter noterades:

- Trasig lampa i Utsiktstornet.
- Förråd nr 54 ska rensas.
- Trasig lampa i A trappans entré.
- Murgröna växer in i väggen vid kontoret.
- Skärmtak vid gästlägenheten skall målas.

I övrigt befanns fastigheten vara i gott skick med undantag för sedumtaken.

Enligt underhållsplanen ska vi under 2018 rengöra takduken av gummi och spola avloppsledningar för samtliga lägenheter. Dessutom finns en post om dammbindning av cementgolven i lägenhetsförråd och cykelstallar. Två ståldörrar ska målas utvändigt på plan 6. Termostatventiler, injustering, radiatorventil.

Några medlemmar i föreningen har frågat om vi kommer att installera laddstolpar för elbilar. I början av december inbjöd HSB och EON till ett frukostmöte om laddning av elbilar. En medlem av styrelsen skickades dit för att inhämta information i ämnet. Information om mötet finns nu på vår hemsida.

## **10-årsjubileum**

Torsdagen den 15 juni firade vi att vårt hus nu är 10 år. Firandet började med mingel och serverande av mousserande vin i Vinrummet. 65 personer från huset deltog i firandet. Vi hade också inbjudna representanter från HSB, bl. a. Claes Caroli och HSB-bussen från region Malmö lastad med godsaker. Festen fortsatte sedan i föreningslokalen. Utanför A-trappan hade Skånes Grilltjänst dukat upp med grillat kött och tillbehör. God aptit och gott humör präglade festen, och populära Smokerings bidrog till stämningen med härlig musik. Efter



kaffe och tårta fortsatte musiken och flera vågade sig på en svängom på dansgolvet.

### **Information**

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år. Information finns också på Brf Piggvarens hemsida. Domännamnet [piggvaren.se](http://piggvaren.se) är registrerat hos Loopia AB. Hemsidans adress är [www.piggvaren.se](http://www.piggvaren.se). På hemsidan finns bl.a. en bokningskalender där uthyrning av lokaler har markerats. Rättighet att boka lokal har vicevärden, som också sköter debitering av avgifter. En extra subdomän imd har registrerats, [imd.piggvaren.se](http://imd.piggvaren.se). På dessa sidor finns information och statistik över förbrukning av värme och vatten. Beräkning av avgifter för värme och vatten görs också där.

### **Berättarkvällar och andra aktiviteter**

Nya arrangörer till berättarkvällar efterlyses.

Fredagen den 3 februari fylldes föreningslokalen med härliga bilder av pingviner, albatrosser, skarvar, sälar och många fler för oss främmande djur. Marianne Stalbohm-Stiegers dotter Lisa och hennes man Mats gjorde en fantastisk resa till Antarktis. Nu berättade de på ett intressant och levande sätt om möten med naturen och djuren.

Oktoberfesten har blivit tradition och den 20 oktober samlades vi i föreningslokalen. 41 deltagare intog korv, sauerkraut, potatissallad och öl och hade en trevlig kväll.

Vår sedvanliga julfest, i år den 14 december, samlade många glada boende i föreningslokalen. Där fick vi avnjuta jullandgång, öl och snaps mellan snapsvisorna, som ackompanjerades av Lennart på dragspel. Som vanligt avslutades julfesten med utlottning av fina vinster som samlats in av föreningens medlemmar.

Måndagseftermiddagarna i vinterträdgården är också mycket uppskattade och ett tiotal personer brukar samlas där för en pratstund och lite fika. De deltagande turas om att bjuda på detta.

Vid vicevärdens onsdagsöppet på kontoret, varje jämn vecka, ventileras glädjeämnen och bekymmer. Vanligtvis håller en representant från styrelsen kontoret öppet övriga onsdagar.

Det finns en canasta-grupp, som träffas torsdagar i föreningslokalen.

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm sista tisdagen i månaden i föreningslokalen.



Bodil Hagström tog initiativ till Sittgympan i föreningslokalen. Ett antal pinnar, som ingår i övningarna, inköptes. Varje onsdag kl. 10.30 leder Bodil Hagström sittgympan i föreningslokalen, med kortare uppehåll över sommar och julhelg.

### Motionsrummet

En roddmaskin installerades i januari 2017. Strömförsörjning och nätadapter till ett av redskapen bytes ut.

### Gästlägenheten och föreningslokalen

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Även föreningslokalen har varit uthyrd ett antal gånger.

### Ekonomi

Under budgetmötet 2017 beslutades att januari 2018 ska vara en avgiftsfri månad. Årsavgiften 2018 kommer då att bli densamma som under 2017 dvs. 599 kr/m<sup>2</sup>, eftersom vi också hade en avgiftsfri månad under 2017.

Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 7 platser outhyrda 2017-12-31. Fyra platser var reserverade som gästparkering och två som handikapparkering. Under vintern nov – apr sänks värmeavgiften till 0,52 kr/kWh. Detta innebär att den "fasta avgiften" höjs. Styrelsen kommer att utvärdera resultatet under våren 2018.

### Ekonomisk ställning och resultat

Under april maj 2017 löpte bindningstiden för de två lån på 7 500 000 kr vardera ut. Det ena lånet placerades hos Nordea under 5 år med räntan 1,49%. Det andra lånet är på 7 500 000 kr hos SHB under 5 år med räntan 1,16%. Styrelsen tog beslut om att amortera på båda lånen med 100 tkr vardera. Totalt amorterar vi nu 500 000 kr per år.

### Budgeten för 2018

Vid budgetmötet hösten 2017 beslutade vi att januari 2018 ska vara en avgiftsfri månad. Årsavgiften för bostäder 2018 blir då 599 kr/m<sup>2</sup>. Detta kommer att ge ett bokföringsmässigt negativt resultat på -775 352 kr. Detta beror på att avskrivningen nu är linjär och inte progressiv som tidigare. Däremot blir kassaflödet positivt 327 648 kr.

### Budgeterat kassaflöde 2018:

<b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter bostäder (11 månader)	+ 2 944 678
Övriga inbetalningar	+ 655 248
<b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>	<b>+ 3 599 926</b>
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR</b>	<b>2018</b>
Personalkostnader	- 75 000
Fastighetsskötsel och städ	- 445 500
Reparationer	- 150 000
Taxebundna utgifter	- 753 000
Övriga utgifter	- 96 000
Förvaltningsarvoden	- 123 500
Övrig drift	- 91 278
Planerat underhåll (enligt underhållsplan)	- 160 000

<b>Fastighetsskatt</b>	- 70 000
<b>Avskrivningar maskiner inventarier (?)</b>	- 19 000
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT</b>	- 1 983 278
<b>UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL 2018</b>	
<b>Ränteintäkter</b>	+22 000
<b>Räntekostnader</b>	- 811 000
<b>Årets amorteringar</b>	- 500 000
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b>	- 1 289 000
<b>SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR</b>	- 3 272 278
<b>KONSTATERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>327 648</b>

Budgeterat bokföringsmässigt resultat 2018:

Avskrivningar -1 282 000 kr.

<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>- 435 352</b>
Avsättning till yttre fond enligt plan	-500 000
Disposition ur yttre fond	160 000
Förändring yttre fond	340 000
Fondbehållning	1 522 000
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>- 775 352</b>

Fondbehållningen 1 522 000 kr motsvaras inte av några verkliga pengar. Detsamma gäller avskrivningar på 1 282 000 kr som inte är en verklig kostnad. Att resultatet blir -775 352 kr beror på avskrivningarna.

Årets kassaflöde blir +327 648 kr. Summan planerat underhåll 160 000 kr finns redan reserverad på den bundna placeringen, som uppgår till 3 100 000 kr. Enligt underhållsplanen ska vi avsätta 500 000 kr under 2018 för kommande underhåll. Kassaflödet blir då negativt med -12 352 kr.



## Underhållsplanering 2016–2036

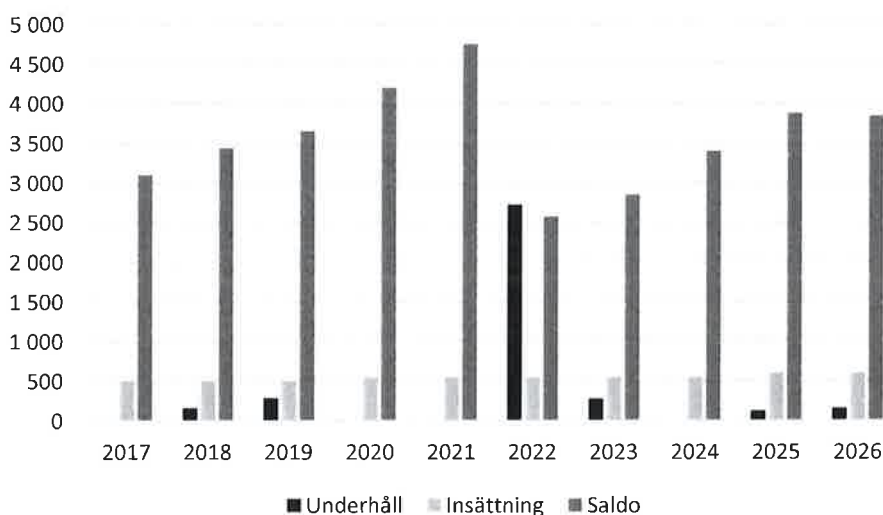
Istället för yttre fonden har vi använt likvida medel i den bundna placeringen hos HSB i sammanställningen av underhållsplanen. Det kommer att finnas ett överskott av likvida medel fram till 2036. Större underhåll planeras till 2027 och 2037. Sammanställningen bygger på ett sparande av 500 kkr. per år och en indexuppräknings med 2 %. Underhållsplanen revideras vart 5:te år och under 2018 kommer en ny revision att ske.

Visa: 20 år Index 2%  
Ingångsvärde: 3100 KKR

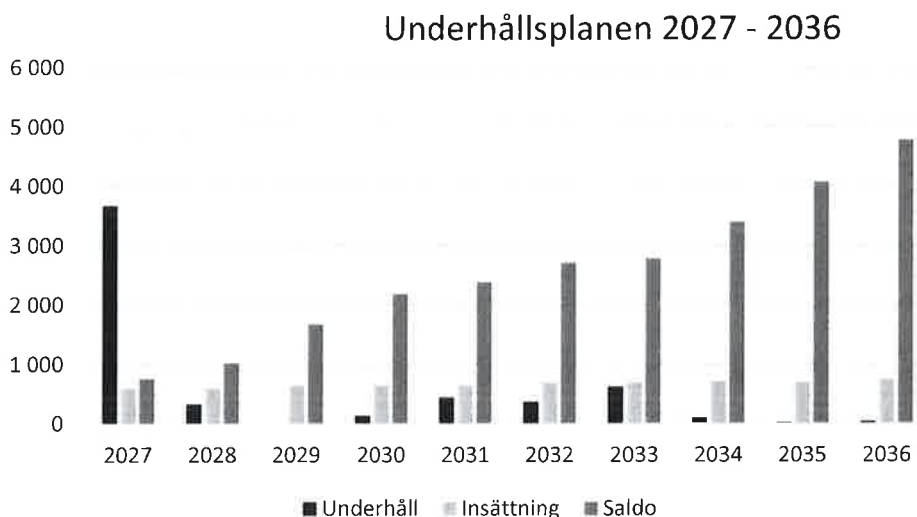
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Underhåll</b>	0	160	285	6	0	2 725	276	0	124	158
<b>Insättning</b>	500	500	500	550	550	550	550	550	600	600
<b>Saldo</b>	3 100	3 440	3 655	4 199	4 749	2 574	2 848	3 398	3 874	3 840

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Underhåll</b>	3 677	335	0	141	450	373	629	102	20	42
<b>Insättning</b>	600	600	650	650	650	700	700	714	700	750
<b>Saldo</b>	763	1 028	1 678	2 187	2 387	2 714	2 785	3 397	4 077	4 785

Underhållsplanen 2017 -2026



*Handwritten signature*



### Planerade åtgärder under 2018

Under 2017 beslutade vi att ändra i stadgarna på grund av ett antal ändringar i lagen om ekonomisk förening 1 juli 2016 och bostadsrättslagen.

Det införs bland annat tydligare reglering kring hur medlemsförteckningen ska upprättas och föras. Framöver ska bland annat inträdesdatum antecknas.

Vidare förlängs diverse tidsfrister, till exempel gällande när handlingar ska lämnas till revisorer, när revisorerna ska lämna handlingar till styrelsen och när redovisningshandlingar mm ska finnas tillgängliga för medlemmar innan föreningsstämman samt när det gäller kallelsetider till föreningsstämmor.

Ett större ansvar för ventilationen av lägenheterna har lagts på föreningen i de nya stadgarna.

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 22 dec 2017 och kommer att delas ut till medlemmarna i början av 2018.

Avgifter för kallvatten kommer att höjas till 10,24 kr/kbm fr.o.m. feb 2018. Lägenhetsavgiften till VASYD höjs också vilket innebär att "Tillägg värmekostnad" kommer att höjas fr.o.m. feb 2018.

Samtliga lägenheter spolas vart 5:te år och nästa gemensamma spolning kommer att ske under 2018. Takduken av gummi kommer att rengöras. Om dammbindning av cementgolven i lägenhetsförråd och cykelstallar behöver göras får vi undersöka under 2018, liksom målning av de två staldörrarna på plan 6. Termostatventiler, injustering, 256 radiatorventiler. Underhållsplanen skall revideras under 2018.

Som ett resultat av mötet med HSB och EON kommer styrelsen att undersöka möjligheten att installera laddstolpar i föreningen. EON kommer att kontaktas om hur mycket effekt vi kan ta ut av vår elinstallation, uppsäkring och placering av laddstolpar.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 667	3 703	3 954	4 270	4 321
Rörelsens kostnader	-3 655	-3 155	-3 036	-2 888	-2 195
Finansiella poster, netto	-779	-907	-1 169	-1 594	-1 768
Årets resultat	-768	-358	-251	-212	358
Likvida medel & fin. placeringar	3 736	3 186	2 598	1 986	1 125
Skulder till kreditinstitut	53 669	54 069	54 256	54 406	54 556
Fond för yttre underhåll	1 584	1 387	1 199	973	460
Balansomslutning	160 098	160 842	161 508	162 233	162 592
Fastighetens taxeringsvärde	119 000	119 000	102 000	102 000	102 000
Soliditet %	66%	65%	66%	66%	66%
Räntekostnad/kr/kvm	163	187	241	328	407
Låneskulder/kr/kvm	10 920	11 002	11 040	11 101	11 477
Avgifter kvm/kr	599	**599	*668	726	*668

\* Avgiftsfri månad

\*\* Sänkning med årsavgiften med 10% och avgiftsfri månad

## Eget kapital

	Insatser	Upplåt.avg.	Underh.fond	Bal. res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	1 386 790	2 156 996	-357 950
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-357 950	357 950
Avsättning under året enligt UH-plan			300 000	-300 000	
Årets uttag motsvarande per. UH			-502 250	502 250	
Årets resultat					-767 672
Belopp vid årets utgång	<b>73 666 000</b>	<b>29 539 000</b>	<b>1 084 540</b>	<b>2 101 296</b>	<b>-767 672</b>

### **Förslag till resultatdisposition**

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

Balanserat resultat	2 101 296
Årets resultat	-767 672
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 333 624</b>

#### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	<b>1 333 624</b>
-------------------------	------------------







**HSB Brf Piggvaren på Limhamn**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 666 957	3 703 467
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 666 957</b>	<b>3 703 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 421 809	-1 454 120
Underhållskostnader	Not 3	-602 250	-112 015
Övriga externa kostnader	Not 4	-280 837	-237 048
Personalkostnader	Not 5	-67 875	-68 774
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 282 598	-1 282 598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 655 368</b>	<b>-3 154 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 589</b>	<b>548 912</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 444	14 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-799 705	-921 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-779 261</b>	<b>-906 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-767 672</b>	<b>-357 950</b>

**HSB Brf Piggvaren på Limhamn**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	156 067 631	157 350 229
Inventarier	Not 10	4 800	4 800
		<u>156 072 431</u>	<u>157 355 029</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>156 072 931</b>	<b>157 355 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	386	12 732
Övriga fordringar	Not 13	636 254	385 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	288 818	288 274
		<u>925 458</u>	<u>686 879</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	3 100 000	2 900 000
Summa omsättningstillgångar		<b>4 025 458</b>	<b>3 586 879</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>160 098 389</b>	<b>160 942 408</b>

Bj

**HSB Brf Piggvaren på Limhamn**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 205 000	103 205 000
Underhållsfond		1 084 540	1 386 790
		<u>104 289 540</u>	<u>104 591 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 101 296	2 156 996
Årets resultat		-767 672	-357 950
		<u>1 333 624</u>	<u>1 799 046</u>
Summa eget kapital		<b>105 623 164</b>	<b>106 390 836</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	53 168 664	53 768 664
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	500 000	300 000
Leverantörsskulder		177 539	141 248
Skatteskulder		68 450	66 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	560 572	275 145
		<u>1 306 561</u>	<u>782 908</u>
Summa skulder		<b>54 475 225</b>	<b>54 551 572</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>160 098 389</b>	<b>160 942 408</b>



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn Noter

### Redovisningsprinciper m.m.

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

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	0,87%
Tillkommande utgifter	10,00%

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsfond

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

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

### Övrigt

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



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 944 678	2 944 678
Hyror	115 090	118 907
Intäkter vatten	44 456	42 769
Intäkter värme	426 952	452 186
Intäkter värme/vatten	77 860	36 603
Overlåtelseavgifter	5 600	3 324
Pantförskrivningsavgifter	1 787	3 546
Ovriga intäkter	71 464	116 561
Bruttoomsättning	<u>3 687 887</u>	<u>3 718 574</u>
Hysesbortfall	<u>-20 930</u>	<u>-15 107</u>
	<b>3 666 957</b>	<b>3 703 467</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	393 969	423 136
Löpande underhåll/Reparationer	204 885	233 204
El	86 411	78 014
Uppvärmning	448 435	444 110
Vatten	108 293	104 661
Sophämtning	56 236	52 419
Ovriga avgifter	88 732	85 027
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 848	33 549
	<u>1 421 809</u>	<u>1 454 120</u>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Huskropp utvändigt	602 250	0
Markytor	0	112 015
	<u>602 250</u>	<u>112 015</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningskostnader	91 834	83 280
Revisionskostnader extern	9 000	8 788
Ovriga externa kostnader	180 003	144 980
	<u>280 837</u>	<u>237 048</u>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	45 000	45 000
Ovriga arvode	0	2 285
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	6 000	6 200
Sociala kostnader	10 875	9 289
	<u>67 875</u>	<u>71 059</u>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 282 598	1 282 598
	<u>1 282 598</u>	<u>1 282 598</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Malmö ek. för.	845	1 493
Ovriga ränteintäkter	19 599	12 750
	<u>20 444</u>	<u>14 243</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	799 349	920 727
Räntekostnader kortfristiga skulder	356	378
	<u>799 705</u>	<u>921 105</u>

**HSB Brf Piggvaren på Limhamn**

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	145 202 350	145 202 350
Ingående övriga värdehöjande åtgärder	193 000	193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>145 395 350</u>	<u>145 395 350</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 316 771	-5 034 173
Årets avskrivningar	-1 282 598	-1 282 598
Utgående avskrivningar	<u>-7 599 369</u>	<u>-6 316 771</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>137 795 981</b>	<b>139 078 579</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>18 271 650</b>	<b>18 271 650</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b><u>156 067 631</u></b>	<b><u>157 350 229</u></b>
Taxeringsvärde för Piggvaren 12		
Byggnad - bostäder	<u>81 000 000</u>	<u>81 000 000</u>
Mark - bostäder	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	119 000 000	119 000 000
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde, konstverk	4 800	4 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 800</u>	<u>4 800</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andel i HSB	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 12 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	<b>386</b>	<b>12 732</b>
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Malmö ek.för.	636 198	385 848
Skattekonto	56	25
	<u>636 254</u>	<u>385 873</u>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	281 406	282 288
Upplupna intäkter	7 411	5 986
	<u>288 817</u>	<u>288 274</u>

**HSB Brf Piggvaren på Limhamn****Noter****2017-12-31**      **2016-12-31****Not 15 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB MALMO EK FOR	2017-07-19	2018-01-17	6 mån	0,68%	300 000
HSB MALMO EK FOR	2017-07-19	2018-01-17	6 mån	0,68%	200 000
HSB MALMO EK FOR	2017-07-19	2018-01-17	6 mån	0,68%	400 000
HSB MALMO EK FOR	2017-08-16	2018-02-21	6 mån	0,69%	300 000
HSB MALMO EK FOR	2017-08-16	2018-02-21	6 mån	0,69%	200 000
HSB MALMO EK FOR	2017-08-16	2018-02-21	6 mån	0,69%	300 000
HSB MALMO EK FOR	2017-08-16	2018-02-21	6 mån	0,69%	200 000
HSB MALMO EK FOR	2017-09-20	2018-03-21	6 mån	0,67%	300 000
HSB MALMO EK FOR	2017-09-20	2018-03-21	6 mån	0,67%	200 000
HSB MALMO EK FOR	2017-09-20	2018-03-21	6 mån	0,67%	200 000
HSB MALMO EK FOR	2017-09-20	2018-03-21	6 mån	0,67%	200 000
HSB MALMO EK FOR	2017-10-18	2018-04-18	6 mån	0,62%	300 000
					<b>3 100 000</b>

**Not 16 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	1 386 790	2 156 996	-357 950
Res disp enl. stämmobeslut				-357 950	357 950
Avsättning under året			300 000	-300 000	
Årets uttag motsvarande per. UH			-602 250	602 250	
Årets resultat					-767 672
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>73 666 000</b>	<b>29 539 000</b>	<b>1 084 540</b>	<b>2 101 296</b>	<b>-767 672</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788776167	1,49%	2022-06-15	7 450 000	100 000
Stadshypotek	147587	1,16%	2022-04-30	7 450 000	100 000
Stadshypotek	3456	1,82%	2019-12-01	26 676 000	0
Stadshypotek	96845	1,08%	2021-06-30	12 092 664	300 000
				53 668 664	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**53 168 664**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

51 168 664

**Ställda säkerheter:****2017-12-31**      **2016-12-31**

Fastighetsinteckningar

60 269 000

60 269 000

**HSB Brf Piggvaren på Limhamn**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	500 000	300 000
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	70 339	63 722
Ovriga upplupna kostnader	431 430	165 129
Förutbetalda hyror och avgifter	58 803	46 294
	<b>560 572</b>	<b>275 145</b>

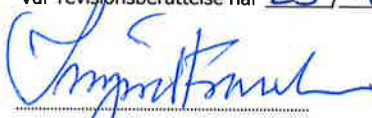
Limhamn 10/4 2018
  
 Allan Aulin

  
 Anders Carlquist

  
 Anna Axtenius

  
 Eva Forland

  
 Bodil Hagström

  
 Barbro Molin
Vår revisionsberättelse har 23/4 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
  
 Ingrid Frankman

Av föreningen vald revisor

  
 Camilla Baklund

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
 Eva Grenner

Av föreningen vald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren för år 2017.

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 december 2017 och av dess finansiella resultat och för året 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Piggvaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande 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 betryggande sätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Limhamn den 23/4-2018



Camilla Bakkuuna

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ingrid Frankman

Av föreningen vald revisor



Eva Grenner

Av föreningen vald revisor

## **Rapport från valberedningen till styrelsen i Piggvaren 2018!**

Valberedningen, bestående av Siv Ek, Eva Malmström och Marianne Stalbohm-Stieger, har haft fyra möten under det gångna året, varav ett möte med styrelsen för Piggvaren på hösten 2017.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen för det engagemang och det arbete den har lagt ner på huset under det gångna året och tackar för att styrelsen är beredda att ställa upp på omval på två år respektive står kvar ett år till.

Valberedningen vill även tacka revisorerna Ingrid Frankman och Eva Grennert. Till valberedningens stora glädje har båda tackat jag till ett nytt år.

### **Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och valberedning vid årsmötet 2017:**

Allan Aulin	kvarstår till 2019
Anna Axtenius	omval två år
Anders Carlquist	kvarstår till 2019
Eva Forland	omval två år
Bodil Hagström	kvarstår till 2019

#### **Revisorer:**

Ingrid Frankman  
Eva Grennert

Dessa väljs för ett år i taget. Vi hoppas naturligtvis att de vill stanna i många år.

**Valberedningen** väljs för ett år i taget. Siv Ek, Eva Malmström och Marianne Stalbohm-Stieger som har utgjort valberedningen, ställer gärna upp för omval.

Valberedningens förslag till arvodering:  
Oförändrad arvodering.

För valberedningen  
*Marianne Stalbohm-Stieger*  
Limhamn maj 2017

# 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.