



ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLAN

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
ANNEBERG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

HSB Brf Anneberg i Malmö håller Årsstämma torsdagen den 25 juni 2020, kl 17.00. På grund av rådande omständigheter kommer all röstning ske som poströstning utan fysisk närvaro. Alla medlemmar är välkomna att delta genom poströstning. Underlag delas ut i god tid före stämman. **Alla poströster skall vara inlämnade på Fastighetskontoret senast den 23 juni 2020 kl 17.00**

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Beslut om antalet ledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt val av ordförande bland dessa
17. Presentation av utsedd HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor och eventuell suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning
22. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
24. Avslutning



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5593

HSB Brf Anneberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|-----------------------------|----|
| Verksamhetsplan | 1 |
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Noter | 14 |
| Revisionsberättelse | 21 |
| Förslag från valberedningen | 23 |



VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. HSB Brf Anneberg i Malmö innehar marken med tomträtt.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Anneberg har valt att ge utökad information om föreningen och dess ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2019 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Fredrik Olsson, HSB Malmö 2019-09-19.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

| Åtgärd | Planerat 2020 | Planerat 2021 | Planerat 2022 | Planerat 2023 | Planerat 2024 | 2025-2031 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Mark | | | | | | |
| Fasader och Balkonger | | | | | | X |
| Fönster/Dörrar | | | | | | X |
| Tak | | | | | | X |
| Invändigt | | X | | | | |
| VVS | | | | | | |
| El | X | | | | | X |
| Styr- och övervakning | | | | | | |
| Hissar | | | | | | |
| Tvätt- och köksutrustning | | | | | | X |



Finansiering

| År | Större underhåll och nyinvesteringar under året | Beräknad kostnad i tkr | Finansieras med egna medel i tkr | Finansieras med nya lån i tkr |
|------|---|------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 2020 | Nya elmätare | 700 | 700 | |
| 2021 | Invändigt underhåll | 5 118 | 5 118 | |
| 2022 | Inget större projekt planerat | | | |
| 2023 | Inget större projekt planerat | | | |
| 2024 | Inget större projekt planerat | | | |

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna måste förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bland annat på grund av ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke med de i dag kända faktorer för föreningens ekonomi.

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|------|
| Avgiftsförändring | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| Genomsnittlig avgift kr per m² | 703 | 725 | 746 | 769 | 792 |

**Nyckeltal för föreningen**

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 201605-201612 | 2015/16 |
|--|-------|-------|-------|---------------|---------|
| Genomsnittlig årsavgift/m ² | 683 | 650 | 622 | 603 | 580 |
| Lån kr/m ² | 4 472 | 4 491 | 1 525 | 1 406 | 1 160 |
| Räntekostnad kr/m ² | 51 | 48 | 23 | 15 | 33 |
| Kassalikviditet exkl lån som förfaller till betalning inom ett år* | 128% | 318% | 163% | 204% | 105% |
| Soliditet | 16% | 16% | 31% | 29% | 31% |
| Räntekänslighet** | 5,6 | 6,1 | 2,2 | 3,1 | 1,8 |

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt.

Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart.

Under 2019 har ändring skett av redovisningssätt av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas fr o m 2019-12-31 som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

Föregående års kassalikviditet blir hög pga att föreningen lånat upp medel för pågående projekt. Medlen som lånats upp placeras tillsvidare så att de kan användas vart eftersom fakturorna inkommer. Dessa kortfristiga placeringar ingår i kassalikviditeten vilket ger det höga procenttalet.

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**

Styrelsen för HSB Brf Anneberg i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Anneberg i Malmö
Org nr 746000-5593

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 2019-12-31
föreningens 53:e verksamhetsår

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1967 på fastigheten Arkitekten 1 5 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Arkitektgatan 1 - 55 i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|-------------------|-------|
| 2 | 63 |
| 3 | 222 |
| 4 | 30 |
| Totalt: | 315 |
| Garage | 204 |
| Parkeringsplatser | 140 |

Total lägenhetsyta 26 515,5 kvm, lägenheternas medelyta 84,2 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2018

Stamrening med bland annat relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem påbörjades.
Byte av entrépartier i höghusen.

2017

Renovering av tegelfasader, grundmurar och entréer på låghusen slutfördes.
Installation av larm på entrédörrar och källardörrar i samtliga hus samt byte av passagesystem och porttelefoni.
Nytt tvättbokningssystem har installerats.

2014 2016

Installation av nya hissar i 8 vån husen.
Tilläggsisolering av takbjälklagen.
Renovering av dränering samt pelare och brunnar i garaget.
Renovering av dränering vid Arkitektgatan 11 19 samt 29 35.
Renovering och ombyggnad av fuktskadade expeditionslokaler.
Renovering av sandlådor.
Asfaltering av parkeringsplatser.
Ny grillplats med pergola.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018.
Närvarande var 89 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|-------------------|--|
| Ordförande | Peter Mann |
| Vice ordförande | Alexandra Radak tom 20190531 och därefter Margareta Elving |
| Sekreterare | Philip Evenham tom 20190531 och därefter Helena Ekblad |
| Studieorganisatör | Fredrik Kurki tom 20190531 och därefter Alexandra Radak |
| Ledamot | Margareta Elving tom 20190531 och därefter Gary Rosenquist |
| Ledamot | Helena Ekblad tom 20190531 |
| Utsedd av HSB | Kjell-Åke Svensson |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Ekblad och Peter Mann. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Peter Mann och Margareta Elving samt Alexandra Radak och Helena Ekblad.



Revisorer

Simon Granath tom 20190531 och därefter Simon Granath och Göran Johnsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Inge Harved och Lars Hallberg tom 20190531 och därefter Lars Hallberg.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Peter Mann och Gary Rosenquist samt suppleanter Alexandra Radak och Helena Ekblad.

Vicevärd

Fredrik Limås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Stamrenovering innehållande relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem innehållande nya värmeväxlare, installation av värmepumpar samt byte av radiatorer har slutförts.

Renovering av tegelfasader, balkongskärmväggar samt grundmurar på 8-vån husen.

Utemiljön vid hus 11 35 har fräschats upp med bland annat nya växter.

10 st laddplatser för elfordon har installerats med bidrag från Klimatklivet och Naturvårdsverket.

Ny oljeavskiljare för biltvättplatserna har installerats.

OVK i höghusen har påbörjats.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-11-13. Vid besiktningen framkom att inga större brister fanns som inte var kända tidigare.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av elmätare, föreningen har individuell mätning och debitering (IMD).

Målningsarbeten i garage och källare.

Uppförande av miljöhus.

Planerade åtgärder ska finansieras till största delen med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 683 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 118 590 tkr. Under året har föreningen amorterat 480 tkr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Föreningen har ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Från och med 2020-01-01 innebär detta en kraftig höjning av tomträttsavgälden. Avtalet löper på 10 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Lånesumman har ökat väsentligt jämfört med tidigare år på grund av de omfattande renoveringarna. Trots att lånen binds med olika bindningstider kan kommande räntejusteringar ge en negativ påverkan. Föreningens totala skuldsättning är fortfarande låg och nyckeltalet lån per kvadratmeter är på en mycket bra nivå.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett varav 7 arv eller gåva. Vid årets utgång hade föreningen 430 medlemmar (438 föregående år).

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.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 21 038 | 19 456 | 18 511 | 11 850 | 17 429 |
| Rörelsens kostnader | -19 041 | -14 243 | -14 403 | -9 510 | -17 465 |
| Finansiella poster, netto | -1 192 | -917 | -590 | -399 | -875 |
| Årets resultat | 805 | 4 296 | 3 518 | 1 941 | 911 |
| Likvida medel & fin placeringar | 13 128 | 53 128 | 6 617 | 9 322 | 4 235 |
| Skulder till kreditinstitut | 118 590 | 119 074 | 40 445 | 37 274 | 29 756 |
| Fond för yttre underhåll | 9 867 | 9 701 | 8 302 | 7 133 | 6 279 |
| Balansomslutning | 156 563 | 151 955 | 64 901 | 58 970 | 59 010 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 282 225 | 211 205 | 211 205 | 211 205 | 184 169 |
| Soliditet % | 16 | 16 | 31 | 29 | 31 |
| Räntekostnad kr/kvm | 51 | 48 | 23 | 15 | 33 |
| Låneskuld kr/kvm | 4 472 | 4 491 | 1 525 | 1 406 | 1 122 |
| Avgift kr/kvm | 683 | 650 | 622 | 603 | 581 |

År 2016 avser endast 8 månader på grund av byte av räkenskapsår.

År 2015 avser maj 2015 till april 2016.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 069 000 | 9 701 036 | 9 741 014 | 4 295 905 | 24 806 955 |
| Avsättning år 2019 yttre fond | | 1 214 000 | -1 214 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av yttre fond | | -1 047 958 | 1 047 958 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 4 295 905 | -4 295 905 | 0 |
| Årets resultat | | | | 805 328 | 805 328 |
| Belopp vid årets utgång | 1 069 000 | 9 867 078 | 13 870 877 | 805 328 | 25 612 283 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 13 870 877 |
| årets vinst | 805 328 |
| | 14 676 205 |

| | |
|---|-------------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 14 676 205 |
| | 14 676 205 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 19 201 849 | 18 297 069 |
| Övriga intäkter | 3 | 1 835 796 | 1 158 809 |
| | | 21 037 645 | 19 455 878 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -1 812 060 | -923 258 |
| Planerat underhåll | 5 | -1 047 959 | -231 306 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -466 005 | -443 205 |
| Driftskostnader | 6 | -9 984 745 | -9 914 988 |
| Övriga kostnader | 7 | -845 770 | -995 835 |
| Personalkostnader | 8 | -451 982 | -358 224 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 431 454 | -1 375 664 |
| | | -19 039 975 | -14 242 480 |
| Rörelseresultat | | 1 997 670 | 5 213 398 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 150 432 | 365 911 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 342 773 | -1 283 404 |
| | | -1 192 341 | -917 493 |
| Årets resultat | | 805 328 | 4 295 905 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 140 700 004 | 54 697 547 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | 10 | 0 | 42 302 082 |
| | | 140 700 004 | 96 999 629 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar | 11 | 991 | 700 |
| | | 991 | 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 140 700 995 | 97 000 329 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 431 | 7 310 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 13 128 165 | 12 128 372 |
| Övriga fordringar | 12 | 651 164 | 309 533 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 2 080 341 | 1 509 218 |
| | | 15 862 101 | 13 954 433 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 14 | 0 | 41 000 000 |
| | | 0 | 41 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 862 101 | 54 954 433 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 156 563 096 | 151 954 762 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 069 000 | 1 069 000 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 9 867 077 | 9 701 036 |
| | | 10 936 077 | 10 770 036 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 13 870 877 | 9 741 013 |
| Årets resultat | | 805 328 | 4 295 905 |
| | | 14 676 205 | 14 036 918 |
| Summa eget kapital | | 25 612 282 | 24 806 954 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 89 622 767 | 109 869 767 |
| Summa långfristiga skulder | | 89 622 767 | 109 869 767 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 28 967 727 | 9 204 211 |
| Leverantörsskulder | | 2 956 296 | 5 519 687 |
| Övriga skulder | 19 | 248 230 | 247 464 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 9 155 794 | 2 306 679 |
| Summa kortfristiga skulder | | 41 328 047 | 17 278 041 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 156 563 096 | 151 954 762 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 805 328 | 4 295 905 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 4 431 454 | 1 375 664 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 5 236 782 | 5 671 569 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -907 876 | -110 596 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 4 286 490 | 3 822 809 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 8 615 396 | 9 383 782 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -48 131 829 | -41 501 457 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -291 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -48 132 120 | -41 501 457 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | -483 484 | 78 628 924 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -483 484 | 78 628 924 |
| Årets kassaflöde | | -40 000 208 | 46 511 249 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 53 128 372 | 6 617 123 |
| Likvida medel vid årets slut | | 13 128 164 | 53 128 372 |



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 69 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 073 066 kr (föregående år 8 073 066 kr)

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 18 104 923 | 17 240 169 |
| Hysesintäkter | 1 096 926 | 1 056 900 |
| | 19 201 849 | 18 297 069 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgift El | 693 680 | 652 241 |
| Ägarutdelning LF | | 21 766 |
| Återbet deponerade arrende Länsstyrelsen | | 197 461 |
| Ersättning försäkringsskador | 943 890 | 86 100 |
| Fritidsverksamhet | 54 907 | 41 200 |
| Övriga intäkter | 143 319 | 160 041 |
| | 1 835 796 | 1 158 809 |

Not 4 Reparationer

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|----------------|
| Löpande underhåll | 41 294 | 44 777 |
| Material i löpande underhåll | 97 128 | 77 732 |
| Löpande underhåll av bostäder | 138 396 | 0 |
| Löpande underhåll av lokaler | 0 | 15 415 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 92 321 | 82 950 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 252 147 | 49 153 |
| Löpande underhåll av installationer | 244 127 | 65 529 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 76 882 | 83 976 |
| Löpande underhåll värme | 6 586 | 12 916 |
| Löpande underhåll ventilation | 85 955 | 1 213 |
| Löpande underhåll el | 60 750 | 27 347 |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem | 62 139 | 107 880 |
| Löpande underhåll av hissar | 24 190 | 16 244 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 0 | 53 604 |
| Löpande underhåll av markytor | 100 317 | 20 748 |
| Löpande underhåll av garage och p-platser | 35 513 | 0 |
| Försäkringsskador | 494 315 | 263 774 |
| | 1 812 060 | 923 258 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0 | 12 500 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 26 750 | 0 |
| Periodiskt underhåll markytor | 673 084 | 0 |
| Periodiskt underhåll garage och p-plats | 348 125 | 0 |
| Periodiskt underhåll | 0 | 66 067 |
| Periodiskt underhåll installationer | 0 | 152 739 |
| | 1 047 959 | 231 306 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 2 535 901 | 2 381 576 |
| El | 1 495 299 | 1 294 283 |
| Uppvärmning | 2 711 410 | 3 044 536 |
| Vatten | 759 654 | 736 300 |
| Sophämtning | 292 021 | 282 453 |
| Övriga avgifter | 847 460 | 911 880 |
| Tomträttsavgälder | 1 343 000 | 1 263 960 |
| | 9 984 745 | 9 914 988 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 406 754 | 390 869 |
| Revisionsarvoden | 23 407 | 22 725 |
| Övriga kostnader | 415 609 | 527 866 |
| Energideklaration | 0 | 54 375 |
| | 845 770 | 995 835 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 276 920 | 206 250 |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | 87 270 | 71 907 |
| Löner och ersättningar | 1 059 | 1 412 |
| | 365 249 | 279 569 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 85 733 | 78 655 |
| Övriga gemensamma kostnader | 1 000 | 0 |
| | 86 733 | 78 655 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 451 982 | 358 224 |

Föreningen har inga anställda.

Not 9 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 83 040 368 | 83 040 368 |
| Aktivering entréer höghusen | 1 292 826 | |
| Aktivering relining | 39 100 132 | |
| Aktivering tappvatten | 39 348 798 | |
| Aktivering fasad | 10 692 155 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 173 474 279 | 83 040 368 |
| Ingående avskrivningar | -28 342 821 | -26 967 157 |
| Årets avskrivningar | -4 431 454 | -1 375 664 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -32 774 275 | -28 342 821 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 140 700 004 | 54 697 547 |
| Taxeringsvärden byggnader | 203 225 000 | 152 205 000 |
| Taxeringsvärden mark | 79 000 000 | 59 000 000 |
| | 282 225 000 | 211 205 000 |

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 42 302 082 | 800 625 |
| Årets investeringar | 48 131 829 | 41 501 457 |
| Omklassificeringar | -90 433 911 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 42 302 082 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 42 302 082 |

Not 11 Andelar

| Namn | Anskaffn. värde | Bokfört värde |
|-----------|--------------------|------------------|
| HSB Malmö | 500 | 500 |
| Fonus | 491 | 491 |
| | 991 | 991 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|----------------|----------------|
| Skattefordran | 274 328 | 297 128 |
| Skattekonto | 376 836 | 12 405 |
| | 651 164 | 309 533 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 193 955 |
| Upplupen intäkt el | 287 000 | 256 000 |
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 641 924 | 320 390 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 1 072 753 | 671 500 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 78 664 | 67 373 |
| | 2 080 341 | 1 509 218 |

Not 14 Kortfristiga placeringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|
| Fast ränteplacering HSB Malmö | 0 | 41 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 41 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 41 000 000 |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 9 701 036 | 8 302 342 |
| Avsättning | 1 214 000 | 1 630 000 |
| Ianspråktagande | -1 047 958 | -231 306 |
| | 9 867 078 | 9 701 036 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 121 172 200 | 121 172 200 |
| | 121 172 200 | 121 172 200 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

28 720 727 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 480 104 kr. Om fem år beräknas skulden vara 88 634 767 Kr

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|--------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,710 | 2020-06-01 | 3 128 456 | 3 161 560 |
| Stadshypotek | 1,330 | 2021-12-30 | 3 880 000 | 3 920 000 |
| Stadshypotek | 1,120 | 2021-09-01 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Stadshypotek | 1,220 | 2022-06-01 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Stadshypotek | 1,260 | 2022-12-01 | 5 880 000 | 5 950 000 |
| Stadshypotek | 1,38 | 2022-09-30 | 5 922 000 | 5 985 000 |
| Stadshypotek | 1,29 | 2022-04-30 | 6 187 767 | 6 261 767 |
| Danske Bank | 0,92 | | 5 592 271 | 5 792 271 |
| Danske Bank | 1,42 | 2023-01-22 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Danske Bank | 1,27 | 2022-01-22 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Danske Bank | 0,87 | 2020-01-22 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Danske Bank | 1,05 | 2021-01-22 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| | | | 118 590 494 | 119 070 598 |

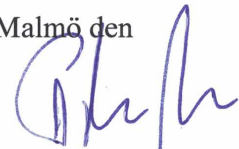
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 70 212 | 49 283 |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter | 33 826 | 40 011 |
| Mervärdesskatt | 456 | 456 |
| Inre fond | 143 800 | 157 714 |
| | 248 294 | 247 464 |

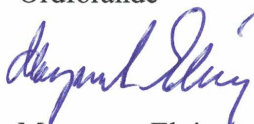
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 28 711 | 34 400 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 625 421 | 1 430 106 |
| Upplupen värmekostnad | 395 643 | 428 257 |
| Upplupen elkostnad | 107 955 | 131 219 |
| Upplupna kostn aktiverade projekt | 6 623 531 | |
| Övriga upplupna kostnader | 374 533 | 282 696 |
| | 9 155 794 | 2 306 678 |

Malmö den



Peter Mann
Ordförande



Margareta Elving

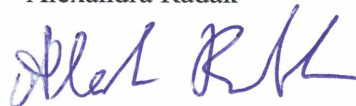


Gary Rosenquist



Helena Ekblad

Alexandra Radak



Kjell-Åke Svensson



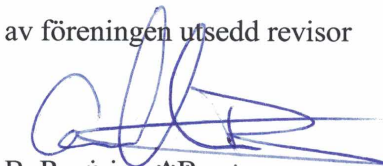
Vår revisionsberättelse har lämnats

14/5-2020



Simon Granath

av föreningen utsedd revisor



BoRevisión AB
Camilla Bäcklund

av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Johansson

av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anneberg i Malmö, org.nr. 746000-5593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor 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:

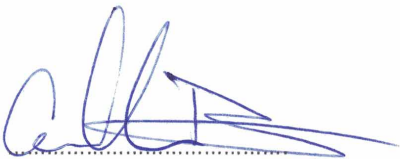
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisor 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 revisor 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 överträdelser 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 14/5-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Simon Granath
Av föreningen vald revisor



Göran Johnsson
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag

§ 14 Arvodesfördelning Brf Anneberg

Styrelsen har under året haft 4,3 inkomstbasbelopp (IBB) att fördela inom sig. 2020 är ett IBB 66 800 kr. Revisorerna och valberedningen har haft vardera 0,6 IBB att fördela inom sig.

Valberedningen föreslår oförändrat arvode 4,3 IBB att fördela inom styrelsen.

Valberedningen föreslår oförändrat arvode 0,6 IBB till revisorerna.

Valberedningen föreslår oförändrat arvode 0,6 IBB till valberedningen.

Övriga arvoden, som tex fritidskommittén, gymansvariga och övriga som tillför föreningen tjänster, föreslås att styrelsen fastställer med arbetsmängden och engagemanget som måttstock.

§ 15 Antal ledamöter och suppleanter i styrelsen

Valberedningen föreslår oförändrat antal ledamöter, sex stycken, i styrelsen samt inga suppleanter.

§ 16 Förslag till styrelse

Valberedningen föreslår omval av Helena Ekblad och Peter Mann på två år.

Valberedningen föreslår att stämman utser Peter Mann till styrelseordförande i ett år.

§ 18 Antal revisorer

Valberedningen föreslår oförändrat två revisorer och inga suppleanter

§ 19 Förslag till revisorer

Valberedningen föreslår val av Simon Granath som sammankallande i ett år samt val av Göran Johnsson i ett år.

§ 20 Antal ledamöter i valberedningen

Valberedningen anser att man bör vara tre ledamöter i valberedningen om möjligt, dock absolut minst två.

§ 21 Valberedning

Föreslås att Lars Hallberg, Bertil Lansheim och Jeanette Roos väljes till valberedning.

§ 22 Val av fullmäktige

Valberedningen föreslår att man som brukligt överlåter detta val till den nya styrelsen.

För valberedningen



Lars Hallberg

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.