



ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLAN

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF
ARTISTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Artisten

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 15 oktober 2020 kl 19.00

Lokal: Festlokalen Söderkullatorget 3

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
10. Genomgång av verksamhetsplan
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övrig representation i HSB
25. Proposition, tag/passagesystem
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor

HSB BRF Artisten i Malmö

Med anledning av pågående Covid 19 pandemi, bör varje lägenhet i möjligaste mån deltaga med endast en röstberättigad person per bostadsrätt.

Tänk på möjligheten att lämna fullmakt om du inte själv kan närvara vid stämman, reglerna för fullmakt är ändrade under Covid 19 så att en medlem kan företräda mer än en röstberättigad (fullmakt återfinns i årsredovisningen).

På grund av omständigheterna med Covid 19 har vi inte någon förtäring detta år, bara kaffe o vatten till själva mötet.

Välkomna

Jag anmäler mig till mötet.

Sätt X i lämpligt alternativ

Jag kommer ensam _____

Vi kommer båda _____

Namn

Lägenhet

Talongen lämnas till fastighetskontoret senast 10 oktober



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Artisten

FULLMAKT

Medlemmens namn
(text)

Lägenhetsnummer

Fullmakt lämnas till
(text)

Fullmakten gäller vid föreningsstämma 2020-10-15

..... den

.....
Medlemmens underskrift

Beträffande röstning m.m.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Ombudet skall förete dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Styrelsen för HSB Brf Artisten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-05-01 - 2020-04-30.

Förvaltningsberättelse

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 färdigställdes 1964 på fastigheterna:

Cirkusprinsessan 1 och 2 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adresser är: Berguvsgatan 9 A F, Berguvsgatan 11 A B, Berguvsgatan 13 A B samt Tornfalksgatan 10 A - B.

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.

Fastigheterna innehåller:

186 st lägenheter

1 st lokal

2 st miljöhus

I fastigheten finns:

4 st bostadshus

12 st trapphus

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	14
2	37
3	93
4	36
5	6
Lokaler, bostadsrätt	36,5
Parkeringsplatser	119

Total lägenhetsyta 14 526,5 kvm

Total lokalyta 36,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 77,3 kvm. *GM*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 oktober 2019, i egen Festlokal Söderkullagatan 3. Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per-Ola Öreberg
Vice ordförande	Nurcan Zujferovski
Sekreterare	Emelie Nyman
Studieorganisatör	Carl Merkel
Ledamot	Camilla Fransson
Ledamot	Fehim Yilmaz
Ledamot	Olle Nilsson
Utsedd av HSB	Preben Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Camilla Fransson, Emelie Nyman och Nurcan Zujferovski. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden inkluderande 1 budgetmöte och ett bokslutsmöte.

Firmatecknare, två i förening

Under verksamhetsåret har firmatecknare, två i förening, varit Per-Ola Öreberg, Nurcan Zujferovski och Camilla Fransson samt Emelie Nyman.

Revisorer

Revisorer har varit Hans Malmberg och Karolina Andersson samt revisorer från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har bestått av Carl Merkel och Camilla Fransson.


Valberedning

Valberedningen har bestått av Laila Fridh sammankallande, Cina Åberg och Jonas Persson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fehim Yilmaz har varit ordinarie ledamot i HSB Malmö Fullmäktigen med Per-Ola Öreberg som suppleant.

Vicevärd

Har varit Susanne Lovén 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Målning av betongen på balkonggavlarna på Bg 9
Kontroll av ventilation OVK
Spolning av avloppsstamar
Beskrining av klotlönnar på parkering Tg 10
Uppfräschning av torkrummen med klinkers o målning samt satt timers på belysningen
Byte av frånluftsfläktar i Tg 10

Byte av passagesystem till Assa Abloy Aptus. Det gamla systemet hade dålig programvara och ställde till problem, detta nya system är framtidssäkert o tryggt kan byggas ut med digitala anslagstavlor, digitala bokningssystem samt porttelefon .

Årlig stadgeenlig besiktning

Gemensamt med föreningens revisorer har styrelsen företagit stadgeenlig besiktning av föreningens fastigheter och egendom den 13 juni 2019.

Förväntad framtida utveckling

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

Elbilsladdare på tg 10

Kommande år föreligger en upphandling för kompletterande av gården i form av växtlighet och pergola över grill.

Översyn/inköp av inkörsbommar in till gården, så alla bommar har samma låssystem och har lås

Byte av tappvattenledningar på Tg10

Översyn av plank på BG 11.

Mindre underhåll enligt gällande underhållsplanen är utfört, bl.a byte av tvättutrustning.

Ekonomi

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % 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, samt för kostnadskrävande investeringar som infaller inom 15 år. *DM*

HSB Brf Artisten i Malmö
Org.nr 746000-5155

Styrelsen planerar att höja avgiften med 2 % den 1 januari 2021.

Föreningens ekonomi är mycket god.

Föreningen har amorterat 1.330.000 kr 2019-11-28 då det ena låne konverterades.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	9 748	9 704	9 869	9 820	9 463
Rörelsens kostnader	-8 742	-8 176	-8 271	-8 092	-8 106
Finansiella poster, netto	-362	-414	-545	-627	-657
Årets resultat	644	1 114	1 053	1 101	700
Likvida medel & fin. placeringar	4 520	5 246	4 826	3 535	4 759
Skulder till kreditinstitut	20 170	21 500	23 000	23 000	26 000
Fond för yttre underhåll	7 491	7 784	7 422	6 956	6 914
Balansomslutning	39 658	40 123	40 269	39 318	41 758
Fastigheternas taxeringsvärde	152 430	113 761	113 761	113 761	99 235
Soliditet %	44	42	39	37	32
Räntekostnad kr/kvm	26	30	38	46	48
Låneskuld kr/kvm	1 388	1 480	1 583	1 790	1 790
Avgift kr/kvm	604	588	575	553	538


Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 255 000	7 784 470	6 675 985	1 114 277	16 829 732
Disposition av föregående års resultat:			1 114 277	-1 114 277	0
Avsättning yttre fond		788 000	-788 000		0
I anspråkstagande yttre fond		-1 081 094	1 081 094		0
Årets resultat				644 501	644 501
Belopp vid årets utgång	1 255 000	7 491 376	8 083 356	644 501	17 474 233


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 083 356
årets vinst	644 501
	8 727 857
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 727 857
	8 727 857

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

Resultaträkning	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 984 267	8 752 267
Övriga intäkter	3	764 570	951 918
		9 748 837	9 704 185
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-428 946	-297 003
Planerat underhåll	5	-1 081 094	-388 651
Fastighetsavgift/skatt		-268 774	-257 732
Driftskostnader	6	-5 037 000	-4 846 509
Övriga kostnader	7	-410 667	-501 973
Personalkostnader	8	-367 932	-364 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 147 828	-1 518 742
		-8 742 241	-8 175 523
Rörelseresultat		1 006 596	1 528 662
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 773	17 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 868	-432 123
		-362 095	-414 385
Årets resultat		644 501	1 114 277 <i>EM</i>

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	33 813 749 33 813 749	33 707 577 33 707 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	720 143 720 143	720 143 720 143
Summa anläggningstillgångar		34 533 892	34 427 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		122 571	0
Avgifts- och hyresfordringar		1 190	6 957
Avräkningskonto HSB Malmö		2 320 818	3 045 706
Skattekonto		10 846	10 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	469 479 2 924 904	432 116 3 495 533
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	12	2 200 000 2 200 000	2 200 000 2 200 000
Summa omsättningstillgångar		5 124 904	5 695 533
SUMMA TILLGÅNGAR		39 658 796	40 123 253 

Balansräkning

	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 255 000	1 255 000
Fond för yttre underhåll	13	7 491 376	7 784 470
		8 746 376	9 039 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 083 356	6 675 985
Årets resultat		644 501	1 114 277
		8 727 857	7 790 262
Summa eget kapital		17 474 233	16 829 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	15 502 900	12 070 000
Summa långfristiga skulder		15 502 900	12 070 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 667 100	9 430 000
Leverantörsskulder		345 321	455 153
Aktuella skatteskulder		27 194	20 770
Övriga skulder	17	84 021	84 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 558 027	1 233 588
Summa kortfristiga skulder		6 681 663	11 223 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 658 796	40 123 253

DM

Kassaflödesanalys

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		644 501	1 114 277
Avskrivningar		1 147 828	1 518 742
Resultat efter finansiella poster		1 792 329	2 633 019
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-154 259	78 990
Förändring av kortfristiga skulder		221 041	240 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 859 111	2 952 157
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 254 000	-1 033 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 254 000	-1 033 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 330 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 330 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		-724 889	419 157
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 245 707	4 826 550
Likvida medel vid årets slut		4 520 818	5 245 707

DM

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.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 år. Avskrivningarna 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 1,93%.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

OC1

Not 2 Nettoomsättning

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	8 773 576	8 546 777
Hysesintäkter	210 703	205 490
	8 984 279	8 752 267

Not 3 Övriga intäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
El	599 092	564 961
Ersättning försäkringsskador	18 001	0
Övriga intäkter	147 476	386 957
Öresutjämning	1	0
	764 570	951 918

Not 4 Reparationer

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Material löpande underhåll	5 283	3 997
Löpande underhåll av bostäder	1 605	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	33 681	88 123
Löpande underhåll tvättutrustning	37 487	16 955
Löpande underhåll av VA/sanitet	11 409	34 810
Löpande underhåll värme	12 269	0
Löpande underhåll ventilation	16 894	7 968
Löpande underhåll el	86 738	58 335
Löpande underhåll tele/porttelefon	30 252	7 541
Löpande underhåll hissar	6 489	7 491
Löpande underhåll markytor	43 826	21 132
Löpande underhåll garage och p-platser	0	2 696
Försäkringsskador	92 581	25 316
Skadegörelse	1 225	1 579
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	25 889	6 961
Löpande underhåll av installationer	6 680	3 938
Löpande underhåll	16 350	9 402
Kostnadsfördel byggprojekt	288	759
	428 946	297 003

DM

Not 5 Planerat underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	499 625	47 143
Planerat underhåll	40 250	0
Planerat underhåll värme	0	72 072
Planerat underhåll ventilation	189 307	0
Planerat underhåll markytor	144 645	19 694
Planerat underhåll garage o p-plats	0	114 367
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	135 375
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	164 963	0
Periodiskt underhåll el	42 304	0
	1 081 094	388 651

Not 6 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 610 836	1 522 959
El	926 050	911 896
Uppvärmning	1 411 902	1 444 519
Vatten	511 391	414 927
Sophämtning	183 533	223 171
Övriga avgifter	393 288	329 037
	5 037 000	4 846 509

Not 7 Övriga kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Förvaltningsarvoden	228 242	222 569
Revisionsarvoden	15 600	15 088
Övriga externa kostnader	166 824	264 316
Öresutjämning	1	0
	410 667	501 973 <i>04</i>

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 542	186 830
Revisionsarvode	38 070	37 200
Övriga arvode	58 966	58 683
Öresutjämning	1	0
	287 579	282 713
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	80 353	82 200
	80 353	82 200
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	367 932	364 913

Not 9 Byggnader

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	51 986 890	51 986 890
Anskaffningsvärde markanläggning	3 871 000	3 871 000
Anskaffningsvärde passagesystem	1 254 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 111 890	55 857 890
Ingående avskrivningar byggnader	-21 411 223	-20 035 781
Ingående avskrivningar markanläggning	-1 169 400	-1 026 100
Årets avskrivningar	-1 004 528	-1 375 442
Avskrivning markanläggning	-143 300	-143 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 728 451	-22 580 623
Utgående redovisat värde	33 383 439	33 277 267
Taxeringsvärden byggnader	109 230 000	81 161 000
Taxeringsvärden mark	43 200 000	32 600 000
	152 430 000	113 761 000
Bokfört värde mark	430 310	430 310
	430 310	430 310

Du

Not 10 Andelar

	2020-04-30	2019-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel ABDS	719 443	719 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	720 143	720 143
Utgående redovisat värde	720 143	720 143

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Uppluna ränteintäkter	2 791	3 544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 402	428 572
Övriga upplupna intäkter el	198 286	0
	469 479	432 116

Not 12 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för.

	2020-04-30	2019-04-30
Namn		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 200 000	2 200 000
	2 200 000	2 200 000

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående balans	7 784 470	7 422 121
Avsättning yttre fond	788 000	751 000
Ianspråkstagande yttre fond	-1 081 094	-388 651
	7 491 376	7 784 470

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
SEB Bolån	3,39	2020-12-28	4 667 100	4 667 100
Stadshypotek	1,33	2022-12-01	5 330 000	5 330 000
Stadshypotek	1,17	2021-12-30	2 072 900	2 072 900
SEB Bolån	0,95	2023-11-28	4 000 000	5 330 000
SEB Bolån	0,76	2021-05-28	4 100 000	4 100 000
			20 170 000	21 500 000

Not 16 Långfristiga skulder

4 667 100 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 amorteringen under året för den totala skulden 0 kr.

	2020-04-30	2019-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 667 100	9 430 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 502 900	12 070 000
	20 170 000	21 500 000

Not 17 Övriga skulder

	2020-04-30	2019-04-30
Personalens källskatt	43 557	42 892
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	40 464	41 118
	84 021	84 010

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna kostnader	308 372	223 695
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	391 216	182 963
Förutbetalda hyror och avgifter	823 602	783 075
Upplupna räntekostnader-lån	34 837	43 855
	1 558 027	1 233 588

Malmö 2020 - 06 - 09



Per-Ola Öreberg
Ordförande



Camilla Fransson



Emelie Nyman



Preben Karlsson



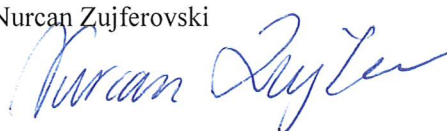
Carl Sven Merkel

Nils-Olle Bertil Nilsson



Fehim Yilmaz

Nurcan Zujferovski



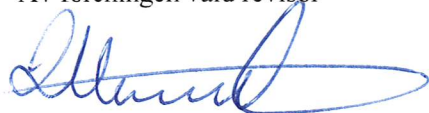
Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2020 - 06 - 30



Hans Malmberg
Av föreningen vald revisor



Karolina Andersson
Av föreningen vald revisor



Dragan Mitic
Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Artisten i Malmö, org.nr. 746000-5155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Artisten i Malmö för räkenskapsåret 2019-2020.

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 30 April 2020 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 revisions sed 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 revisors 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 revisions sed 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 Artisten i Malmö för räkenskapsåret 2019-2020 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:

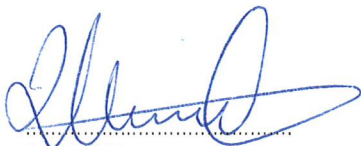
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

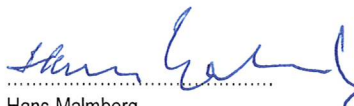
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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 30/6-2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Malmberg
Av föreningen vald revisor



Karolina Andersson
Av föreningen vald revisor



VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. Brf Artisten äger marken.

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 Artisten har valt att ge utökad information om föreningens och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2020 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 5 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad i samråd med Robert Andersson.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2020/2021	Planerat 2021/2022	Planerat 2022/2023	Planerat 2023/2024	Planerat 2024/2025
Mark				X	
Fasader/Yttertak		X		X	
Fönster/Dörrar					
Tak					
Invändigt			X		X
VVS/värme/ventilation		X	X	X	X
El	X		X	X	X
Styr- och övervakning					
Hissar					
Övrigt	X		X		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
2020/2021	Styrelserum, bommar, el (lysrör)	492	492	
2021/2022	Puts fasader, ventilation (OVK)	191	191	
2022/2023	Målning källare/tvättutrymme, ledningsnät vatten, el (lysrör), tvättutrustning	2 505	2 505	
2023/2024	Lekytor, entrépartier, radiatorer, värmeledningar, el (lysrör)	23 903	6 903	17 000
2024/2025	Målning trapphus, ventilation (fläktaggregat), el (lysrör), tvättutrustning, soprumsutrustning	3 199	3 199	

Lån/Bunden placering

Föreningen planerar att binda den överlikviditet som uppstår under åren 2020/2021 och 2021/2022 (totalt 4,5 milj kr) för att sedan använda dessa likvida medel år 2023/2024 då större underhåll/investering beräknas utföras.

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 17milj. kr (år 2023/2024) då föreningen planerar åtgärder bl a avs värmeanläggningar och radiatorer.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna behöver justeras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar.

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	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Avgiftsförändring	2%	2%	2%	2%	2%
Genomsnittlig avgift kr per m2	616	628	641	654	667



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5155

HSB Brf Artisten i Malmö

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Genomsnittlig årsavgift/kvm	604	588	575	553	538
Genomsnittlig hyra/kvm	Ej aktuellt, föreningen har inga hyresrätter				
Lån kr/kvm	1 388	1 480	1 583	1 790	1 790
Räntekostnad kr/kvm	26	30	38	46	48
Kassalikviditet exkl lån som faller till betalning inom ett år*	254%	318%	345%	241%	257%
Soliditet	44%	42%	39%	37%	32%
Räntekänslighet**	2,1	2,2	2,3	2,4	2,8

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt

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

** 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!**

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ABDS

Mikael Wahlström avsåde sig sitt uppdrag som ordförande och Andreas Ollén valdes in på stämma 2019.

ABDS har under verksamhetsåret genomfört mindre organisationsförändringar. Detta har bl a inneburit att viss del av trädgårds- och städuppdraget hanteras via bemanningsbolag. Viss del av kostnadseffektiviseringen genererar visst överskott som återförs till ägarna. Styrelsen har även beslutat att framöver erbjuda fritidsverksamhet för föreningarna. Kamerabevakning är installerad i receptionen och mobila larm för kontorspersonal har införskaffats.

Maskinparken har utökats efter inlösen av leasingkontrakt och diverse trädgårdsmaskiner har uppdaterats. Avtalsliggare med bl a försäkringsavtal har uppdaterats. ABDS har aktualiserat frågan kring föreningens tomma lokal och projektering har påbörjats med budgetering 20/21.

Styrelsekonferens är genomförd februari 2020, med diverse gemensamma frågor på agendan.

Intentionen att ta ”time out” för större projekt inom föreningarna har fallit väl ut. Undantagen har varit underhållsplanerade ventilationsarbeten till föreningarnas samt spolning av alla områdets avlopp. Tillkomna uppdrag är nya passagesystem, bokningssystem och anslagstavlor i olika omfattning. Dessa har påkallats av nödvändighet samt föreningsmotioner.

Frågan kring parkeringsmöjlighet för elbilar har aktualiserats i olika omfattning i föreningarna. Beslut kring statligt bidrag har fördelats för tre föreningar efter ansökan från brf Artisten. Regelverk för kösystemet för dessa fordon har överlåtits till ABDS som synkroniserat det med nuvarande kösystem.

Proposition 1

Installation av porttelefon i brf Artisten

Under året som gått har styrelsen upphandlat och genomfört byte av passagesystem.

Systemet har möjlighet till framtida utbyggnad, mer infrastruktur, bl a förberedelser för porttelefon.

Beaktat de problem som medlemmarna vittnat om i olika omfattning under åren som gått, med obehöriga som tar sig in i våra trappuppgångar, nyttjar dessa som rasthallar, rökrutor m.m. föreslår styrelsen att porttelefon ska installeras och att entrékoder i sin helhet tas bort. Koderna är inte nödvändiga för en boende med tillgång till taggsystemet.

Nuvarande passagesystem, Aptus, är förberett för uppringning till telefonnummer som medlemmarna kan uppge. Den som inte vill omfattas av systemet, behöver inte lämna uppgifter.

Systemet har inbyggt spärrsystem så den som vill undvika uppringning från entrén kan stänga av uppringningssignalen, helt, eller under valda tider.

Samhället vi lever i är annorlunda än för 50 år sedan, och säkerhetsaspekten är viktig för vilken fastighetsägare som helst. Med dagens porttelefoni, ges möjlighet att enkelt släppa in egna besökande, det finns möjlighet att undvika busringar, och vi minskar risken med obehöriga som skräpar ner, saboterar, röker och i övrigt uppehåller sig i trapporna.

Framförallt är Berguvsgatan 9 A- C trapporna utsatta, men även Tornfalksgatan 10 B, där många av oss fått avvisa obehöriga. Observera, att obehörigt ta sig in i en trappa som de ej har anknytning till är ett lagbrott.

Styrelsen vill slutligen framhäva att utveckling av våra fastigheter med nya tekniker, nya möjligheter att förenkla, och möjligheter till större säkerhet måste beaktas vid ett beslut. Dessa faktorer har ett värde i sig och medför att föreningen blir attraktiv att bo i och flytta till. Detta påverkar säkerligen försäljningspriset för kommande överlåtelse.

Styrelsen för brf Artisten vill föreslå följande:

- Att föreningen tar bort entrékoder i sin helhet
- Att porttelefon installeras till samtliga bostadsrätter

Brf Artisten Styrelsen

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.