



ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF
ARVID
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsföreningen Brf Arvid i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Söndagen den 25:e oktober 2020 kl. 10:00-13:00

Lokal: Kryddgårdsskolan, idrottshallen på Vougts väg 15 i Malmö

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
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 principer för andra ekonomiska ersättningar
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor/er
17. Val av valberedning
18. Val av fritidskommitté
19. Inkomna motioner:
 - a. Motion 1 Bygga lekplats
 - b. Motion 2 Stäng ingång Widells väg 1-5
 - c. Motion 3 Blommor krukor
 - d. Motion 4 Renovering av badrum
 - e. Motion 5 Översyn av taggar
 - f. Motion 6 Extern Revisor
20. Avslutning
21. Information om hissbyte

Årsredovisning

för

HSB Brf Arvid i Malmö

746001-0148

Räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30

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

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av Kontoristen 1, Taxeringsinspektören 2-3, Taxeringsassistenten 3 samt Rosengård 131:38 vilka innehåller 324 stycken lägenheter. I fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Widells väg 1-5 och Thomsons väg 6-26. Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1970. Föreningen har nyttjanderätt till marken.

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

| | | |
|-----------------|---------------------------|------|
| Arben Shala | Ordförande | 2020 |
| Admir Husic | Vice ordförande | 2020 |
| Malik Chaudhry | Sekreterare | 2021 |
| Fehmi Topallaj | Studieorganisatör | 2020 |
| Lars Sigurdsson | Ledamot | 2021 |
| Abbas Alawieh | Ledamot | 2021 |
| Preben Karlsson | Utsedd av HSB Riksförbund | |

Valda t.o.m. årsstämman

Firmatecknare två i förening; Arben Shala, Admir Husic, Malik Chaudhry och Lars Sigurdsson

Ordinarie revisorer

| | |
|---------------|---------------------------|
| Ahmet Celik | 2020 |
| Tigran Toft | 2020 |
| BoRevision AB | Utsedd av HSB Riksförbund |

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

| | |
|-----------------|------|
| Annika Blomhage | 2020 |
| Besnik Ibishi | 2020 |

to

Övriga förtroendevalda

Arben Shala
Admir Husic
Sydsverige Entreprenad AB

Valda t.o.m. årsstämman

Rep i HSB Malmö fullmäktige
Rep i HSB Malmö fullmäktige
Vicevärd

Fastigheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|-------------------------|----------------------|
| 1 | 3 |
| 2 | 149 |
| 3 | 170 |
| 4 | 0 |
| 5 | (2r + 3r) lg 101+102 |
| Lokaler | 18 |
| Garage | 170 |
| Parkeringsplatser | 150 |
| Total lägenhetsyta | 23 325kvm |
| Lägenheternas medelyta: | 71,7 kvm |

Underhåll

De senaste åren har föreningen genomfört en del underhållsarbete av mindre karaktär.

Styrelsen har i samarbete med HSB följt upp underhållsplanen för att säkerställa att resurser läggs på rätt saker. Det styrelsen kommer att titta på under 2020-2021 är:

Offertförfrågningar för kommande hissbyte.

Fortsatt underhållsarbete i form av målning.

Underhållsarbete i garage, framförallt för garagedörrar.

Beskärning av växter på gårdarna.

Offertförfrågningar för ny fotbollsplan för Widells väg 1, 3 och 5.

Vidare kommer styrelsen att tillse att erforderliga besiktningar utförs.

Entreprenörer i föreningen

Föreningen har samarbete med HSB Ekonomi, HSB jurister, Länsförsäkringar, COMHEM, OWNIT, Sydsverige Entreprenad AB, Korigo, Aimo park, Anticimex, Atlantis AB, OCAB, Assemblin, Rörmontören Syd, Elinstallatören Syd, UMIA, Avarn med flera samt deras underleverantörer. *AO*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi i styrelsen ser tillbaka på ett ännu en händelserikt år med flera initierade och avslutade projekt i föreningen. Stora projekt som har tagit lång tid och krävt stora resurser var bla att återställa branden på Thomsons väg.

Ett nytt större projekt kommer att sjösättas under slutet av 2020.

Styrelsen vill förbättra medlemsnyttan ännu mer genom att uppdatera våra gamla stadgar men pga. COVID19 så har vi fått flytta fram stämman.

Styrelsemedlemmar har arbetat mycket med att hålla de möten som krävs och de flesta har vi fått arrangera genom digitala plattformar.

Vår målsättning är att fortsätta leva upp till den goda förvaltar-seden som vi gjort alla de åren vi har suttit i styrelsen. Vi jobbar strategiskt och långsiktigt för att kunna styra och prioriterat de åtgärder där föreningen har haft mest bekymmer. För att våra fastigheter skall klarar av alla de krav och normer som vi ställs inför, samtidigt så kämpar vi i styrelsen med att hålla en normal avgifts-nivåer med en sund ekonomi. Detta har vi nämnt i flera år, dvs framtiden innehåller flera stora utmaningar som kommer att innebära en hög arbets-belastning av styrelsearbetet och därför måste styrelsen ha en stabil och kompetent styrelse.

Underhållsplanen uppdateras. Den styr vår ekonomi och de aktuella avgifter som vi styrelsen verkligen kämpar hårt för att hålla i en normal nivå. Den styr även de prioriteringar som styrelsen måste göra beträffande vilket underhåll som bör genomföras. Vi har utfört många projekt som har varit mindre, så som fest-lokalen, fritidslokalen, garageportar, omstrukturering/uppdatering av gröna områden.

Vi i styrelsen ställs inför stora utmaningar och hinder som samtidigt som vi måste hålla vår goda förvaltarsed och följa de styrdokument, olika policy och lagar och förordningar i bostadsrättslagen.

Noggrann detaljplanering görs för att slippa framtida missförstånd och komplikationer under projektets gång vilka är nödvändiga för att slippa finansiella djup-dykningar.

Förbättringar och uppdateringar i låssystem. Förebyggande åtgärder så som kameror, besiktningar av olika slag för att förebygga oförutsedda skador. Nya kameror i samtliga entréer. mjukvara, låssystem mm. Besiktning och underhåll av brandsystem att undvika brandfall och många andra små projekt och uppföljningar från underhållsplanen som driver föreningens intresse framåt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmste åren planerar styrelsen för följande åtgärder: Diskussioner har inletts om att byta hiss-korgar på Widells väg och Thomsons väg. Dessa är under olika utredningar och det processer som måste följas noggrant innan vi tar beslut. Dessa åtgärder kommer ej att startas samtidigt och utan noggranna utredningar och information till medlemmar genom digitala tavlor och hemsida www.brfarvid.se

Medlemsinformation

Under året har 27 (19) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 378 (374) medlemmar.

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningen har avklarat projekt med god resultat och nya projekt att planera framöver som är följande: Hiss byte (prioriteras), Vatten ledningar, ventilations kanaler (återkommande var tredje år). Vi utför besiktningar kontinuerligt för att kunna planera vårt underhåll.

Ao

Andra icke-finansiella upplysningar

Styrelsen behöver vara i fullt antal för att kunna fördela arbetsuppgifter på korrekt sätt och undvika avhopp och alltför hög arbetsbelastning. Det krävs att de styrelsemedlemmar som har tekniska kunskaper, IT-kunskaper och är innovativa (förbättrande, förnyande) är rätt personer att leda föreningen framåt.

Föreningens ekonomi

Styrelsen höjde årsavgifterna i januari 2019 med 2 %. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 795 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har ännu inte tagit beslutat om eventuella avgiftshöjningar år 2020/2021. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38.864.391 kr. Under året har föreningen amorterat 960.000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2022-01-01, det finns risk att avgälden kommer att höjas med väsentliga belopp.

Föreningens ekonomi går bra och det ser bra ut de kommande åren.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 21 427 | 19 380 | 19 207 | 19 623 | 18 956 |
| Rörelsens kostnader | 23 085 | 18 368 | 16 664 | 16 096 | 13 962 |
| Finansiella poster, netto | 385 | 403 | 416 | 648 | 748 |
| Årets resultat | -2 043 | 609 | 2 127 | 2 879 | 4 246 |
| Likvida medel & fin. placeringar | 12 494 | 13 874 | 10 790 | 7 053 | 13 351 |
| Skulder till kreditinstitut | 38 864 | 39 824 | 40 770 | 41 779 | 42 586 |
| Fond för yttre underhåll | 19 313 | 19 734 | 19 750 | 18 834 | 18 459 |
| Balansomslutning | 66 339 | 69 937 | 69 409 | 68 121 | 66 614 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 253 585 | 196 363 | 196 363 | 196 363 | 167 345 |
| Soliditet % | 35 | 36 | 36 | 33 | 30 |
| Räntekostnad kr/kvm | 21 | 20 | 19 | 28 | 34 |
| Låneskuld kr/kvm | 1 666 | 1 707 | 1 748 | 1 791 | 1 826 |
| Avgift kr/kvm | 795 | 784 | 780 | 780 | 780 |

Ap

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 902 000 | 19 733 792 | 3 226 933 | 609 348 | 25 472 073 |
| Avsättning till underhållsfond | | 704 000 | -704 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 124 505 | 1 124 505 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 609 348 | -609 348 | 0 |
| Årets resultat | | | | -2 042 674 | -2 042 674 |
| Belopp vid årets utgång | 1 902 000 | 19 313 287 | 4 256 786 | -2 042 674 | 23 429 399 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 256 786 |
| årets förlust | -2 042 674 |
| | 2 214 112 |

| | |
|---|------------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 2 214 112 |
| | 2 214 112 |

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

AO

Resultaträkning

| | Not | 2019-05-01 -2020-04-30 | 2018-05-01 -2019-04-30 |
|---|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 21 426 717 21 426 717 | 19 379 682 19 379 682 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | -5 492 415 | -2 954 556 |
| Planerat underhåll | 4 | -1 124 505 | -984 643 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -490 900 | -469 778 |
| Driftskostnader | 5 | -11 066 333 | -10 006 748 |
| Övriga kostnader | 6 | -1 972 697 | -1 043 640 |
| Personalkostnader | 7 | -470 913 | -441 304 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 466 851 | -2 466 851 |
| | | -23 084 614 | -18 367 520 |
| Rörelseresultat | | -1 657 897 | 1 012 162 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 99 738 | 73 903 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -484 517 | -476 716 |
| | | -384 779 | -402 813 |
| Årets resultat | | -2 042 674 | 609 348 |

40

| Balansräkning | Not | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8 | 52 971 540 | 55 430 329 |
| Inventarier | 9 | 8 060 | 16 122 |
| | | 52 979 600 | 55 446 451 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 700 | 700 |
| | | 700 | 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 52 980 300 | 55 447 151 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 10 980 | 3 980 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 149 220 | 44 329 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 2 494 497 | 3 873 621 |
| Övriga fordringar | 11 | 8 116 | 7 935 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 695 866 | 559 741 |
| | | 3 358 679 | 4 489 606 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 13 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 13 358 679 | 14 489 606 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 66 338 979 | 69 936 757 |

AD

| Balansräkning | Not | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|--|------------|-------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 902 000 | 1 902 000 |
| Fond för yttre underhåll | 14 | 19 313 287 | 19 733 792 |
| | | 21 215 287 | 21 635 792 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 4 256 786 | 3 226 933 |
| Årets resultat | | -2 042 674 | 609 348 |
| | | 2 214 112 | 3 836 281 |
| Summa eget kapital | | 23 429 399 | 25 472 073 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 28 684 650 | 21 729 741 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 684 650 | 21 729 741 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 10 179 741 | 18 094 650 |
| Leverantörsskulder | | 1 484 823 | 1 613 103 |
| Aktuella skatteskulder | | 48 999 | 36 961 |
| Övriga skulder | | 612 651 | 643 880 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 1 898 716 | 2 346 349 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 224 930 | 22 734 943 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 66 338 979 | 69 936 757 <i>AO</i> |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2019-05-01 -2020-04-30 | 2018-05-01 -2019-04-30 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 042 674 | 609 348 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 466 851 | 2 466 851 |
| Resultat efter finansiella poster | | 424 177 | 3 076 199 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -7 000 | 3 770 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -241 197 | 84 819 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -128 280 | 605 961 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -8 381 733 | 17 342 265 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -8 334 033 | 21 113 014 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 6 954 909 | -18 029 650 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 6 954 909 | -18 029 650 |
| Årets kassaflöde | | -1 379 124 | 3 083 364 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 13 873 621 | 10 790 257 |
| Likvida medel vid årets slut | | 12 494 497 | 13 873 621 |

AD

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 71 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 2,61 %.

Inventarier

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

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14.223.901 kr (fg år 14.223.901 kr)

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-05-01 -2020-04-30 | 2018-05-01 -2019-04-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter och hyror | | |
| Årsavgifter bostäder | 18 549 852 | 18 276 513 |
| Hysesintäkter | 681 433 | 707 163 |
| Årsavgifter el | 10 000 | 10 000 |
| Övriga intäkter | 2 185 432 | 386 006 |
| | 21 426 717 | 19 379 682 |

Not 3 Reparationer

| | 2019-05-01 -2020-04-30 | 2018-05-01 -2019-04-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Material löpande underhåll | 310 564 | 271 013 |
| Löpande underhåll av bostäder | 7 551 | 18 687 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 130 535 | 115 636 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 389 459 | 249 902 |
| Löpande underhåll av VA/sanitet | 388 877 | 156 909 |
| Löpande underhåll värme | 79 783 | 110 417 |
| Löpande underhåll ventilation | 145 999 | 308 085 |
| Löpande underhåll el | 276 644 | 157 168 |
| Löpande underhåll tele/porttelefon | 148 709 | 91 226 |
| Löpande underhåll hissar | 160 575 | 258 000 |
| Löpande underhåll markytor | 111 319 | 55 462 |
| Löpande underhåll garage och p-platser | 70 427 | 7 187 |
| Försäkringsskador | 3 213 498 | 1 148 407 |
| Skadegörelse | 58 475 | 6 457 |
| | 5 492 415 | 2 954 556 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2019-05-01 -2020-04-30 | 2018-05-01 -2019-04-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Planerat underhåll gemensamma utrymmen | 166 294 | 422 375 |
| Planerat underhåll | 407 250 | 161 000 |
| Planerat underhåll värme | 75 000 | 0 |
| Planerat underhåll ventilation | 0 | 131 270 |
| Planerat underhåll garage o p-plats | 315 988 | 269 998 |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 101 500 | 0 |
| Periodiskt underhåll övrigt | 58 473 | 0 |
| | 1 124 505 | 984 643 |

AO

Not 5 Driftskostnader

| | 2019-05-01 -2020-04-30 | 2018-05-01 -2019-04-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 3 660 051 | 3 136 914 |
| El | 805 972 | 716 590 |
| Uppvärmning | 2 755 763 | 2 880 187 |
| Vatten | 1 109 729 | 1 057 647 |
| Sophämtning | 979 762 | 758 739 |
| Tomträttsavgäld | 743 720 | 743 720 |
| Övriga avgifter | 1 011 336 | 712 951 |
| | 11 066 333 | 10 006 748 |

Not 6 Övriga kostnader

| | 2019-05-01 -2020-04-30 | 2018-05-01 -2019-04-30 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden | 765 377 | 383 164 |
| Revisionsarvoden | 23 500 | 22 725 |
| Övriga externa kostnader | 1 183 820 | 637 751 |
| | 1 972 697 | 1 043 640 |

Not 7 Arvode och andra ersättningar

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 225 400 | 216 975 |
| Revisionsarvode | 64 400 | 62 500 |
| Löner och andra ersättningar | 76 400 | 62 062 |
| | 366 200 | 341 537 |

Sociala kostnader

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 104 713 | 97 944 |
| Övriga kostnader | 0 | 1 823 |
| | 104 713 | 99 767 |

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 470 913 | 441 304 |
|--|----------------|----------------|

Not 8 Byggnader

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 93 940 856 | 93 940 856 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 93 940 856 | 93 940 856 |

As

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -38 510 527 | -36 051 738 |
| Årets avskrivningar | -2 458 789 | -2 458 789 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -40 969 316 | -38 510 527 |

Utgående redovisat värde **52 971 540** **55 430 329**

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 184 585 000 | 144 363 000 |
| Taxeringsvärden mark | 69 000 000 | 52 000 000 |
| | 253 585 000 | 196 363 000 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 314 622 | 314 622 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 314 622 | 314 622 |
| Ingående avskrivningar | -298 500 | -290 438 |
| Årets avskrivningar | -8 062 | -8 062 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -306 562 | -298 500 |
| Utgående redovisat värde | 8 060 | 16 122 |

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |
| Andel fonus | 200 | 200 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 700 | 700 |
| Utgående redovisat värde | 700 | 700 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 8 116 | 7 935 |
| | 8 116 | 7 935 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppluna ränteintäkter | 46 912 | 42 575 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 648 954 | 517 166 |
| | 695 866 | 559 741 |

AO

Not 13 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för. 10.000.000 (fg.år 10.000.000)

Not 14 Fond för yttre underhåll

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 19 733 792 | 19 750 435 |
| Avsättning | 704 000 | 968 000 |
| Ianspråktagande | -1 124 505 | -984 643 |
| | 19 313 287 | 19 733 792 |

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 49 242 000 | 49 242 000 |
| | 49 242 000 | 49 242 000 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-04-30 | Lånebelopp 2019-04-30 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,860 | 2024-09-25 | 2 639 700 | 2 714 700 |
| Stadshypotek | 1,000 | 2021-03-01 | 3 294 222 | 3 394 222 |
| Swedbank Hypotek | 1,080 | 2024-10-25 | 3 835 772 | 3 910 772 |
| Swedbank Hypotek | 1,120 | 2025-01-24 | 3 962 108 | 4 062 108 |
| Swedbank Hypotek | 1,030 | 2020-09-25 | 6 235 519 | 6 495 519 |
| SBAB | 0,730 | rörligt | 6 697 070 | |
| Stadshypotek | 1,650 | 2022-03-01 | 12 200 000 | 12 400 000 |
| Stadshypotek (löst) | | | | 6 847 070 |
| | | | 38 864 391 | 39 824 391 |

Not 17 Långfristiga skulder

10.179.741 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 650.000 kr.

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år | 10 179 741 | 18 094 650 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 28 684 650 | 21 729 741 |
| | 38 864 391 | 39 824 391 |

AO

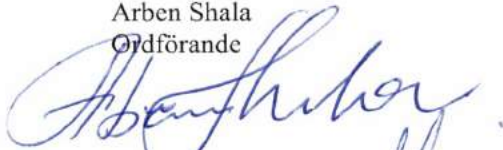
HSB Brf Arvid i Malmö
Org.nr 746001-0148

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 41 443 | 33 620 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 525 127 | 1 591 721 |
| Övriga upplupna kostnader | 332 147 | 721 007 |
| | 1 898 717 | 2 346 348 |

Malmö den 21 augusti 2020

Arben Shala
Ordförande



Malik Chaudhry

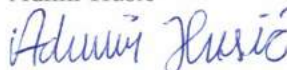


Lars Sigurdsson

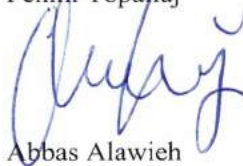


Preben Karlsson

Admir Husic



Fehmi Topallaj



Abbas Alawieh



Vår revisionsberättelse har lämnats 01-09-2020



Ahmet Celik
Av föreningen vald revisor



BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tigran Toft
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arvid i Malmö, org.nr. 746001-0148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arvid i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2019 - 20/04/2020.

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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Arvid i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2019 - 20/04/2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 19 - 2020


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ahmet Celik
Av föreningen vald revisor


Tigran Toft
Av föreningen vald revisor

1

ÖNSKEMÅL

eller
Motion

- Bygga lekplats som jag skickade foto till Jenny och Arben, på båda två gård

(Har inte skrivare att trycka ut foto skickat till er med SMS)

Mvh

Nasida och Olga
Fritidskomité BRF Arvid

2020 06 17
MALMÖ

- Vi behöver trevlig lekplats till barnen. Ngt nytt och lite mer modern.
- Ni kan se på Råseengård mitt emot Folk tandvård finns en jätte fint lekplats och vi tänker att vi kan bygga samma på vår tomt.

Motion 1:

Styrelsen har under de senaste åren diskuterat flertal gånger möjligheten till nya lekplatser samt upprustning av de befintliga. Vi har också tagit in offerter för att kika på olika alternativ. Det handlar om väldigt stora kostnader för föreningen därav dröjer detta. Detta kommer ta tid för att få till det på ett så bra och hållbart sätt som möjligt. Det vi kan säga i dagsläget är att styrelsen har utforskat en längre tid och det ligger i vår planering att rusta upp våra befintliga lekplatser.

Styrelsen föreslår till stämman att anse motionen vara besvarad.

2

MOTION

Stäng ingång till Widells väg 1,3,5

- Det är främmande människor som kommer ofta på vår gård. Det skapar oro och obehag till oss boende. Stäng den sida så boende kan öppna med tagen

Nasida Husic'
Widells väg 3
Lgrnr. 78
Tel. nr. 070 7867163

Motion 2:

Att få till en så bra och trygg miljö som möjligt för de boende är så klart en stor prioritet för oss i styrelsen. Vi kan absolut se över vilka alternativ där finns för att genomföra det som föreslås i motionen.

Styrelsen föreslår till stämman att bifalla motionen.

3

MOTION

Blommor krukor - STORA

- Vi önskar 2 stora blomster krukor
vid varje entre - tillsammans 12 krukor
så vår gård ser snyggare ut.

- ① Nasida Husic Lgh.nr. 78 Tel: 070-7687163
- ② Olga Apostolova Lgh nr. 297 Tel. 072 4495884
- ③ Eva Hovstadius Lgh nr. 105 Tel. 0733902081
- ④ Gunn Thulin Lgh.nr. 249 Tel. 0706486621

Malmö

2020 06 26

Motion 3:

Vi har i föreningen haft en eftersatt utemiljö. Detta beror främst på strulande entreprenörer som inte tagit sitt ansvar. Under det gångna verksamhetsåret tog vi nya tag kring detta och startade ett omfattande projekt relaterat till vår utemiljö. Som ni kan se har vi kommit en bit på vägen gällande detta. I detta projekt ingår även planteringar av blommor i krukor och mycket mera.

Styrelsen föreslår till stämman att anse motionen vara besvarad.

4

Motion 1

Motion till ordinarie föreningsstämma för HSB Brf Arvid i Malmö 2020

Byte av vattenledningar och i samband med detta renovering av badrum.

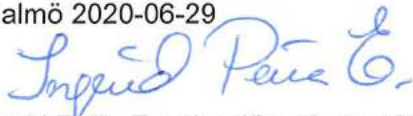
Med anledning av att ledningarna är gamla och är i akut behov av att bytas ut samt att badrummen är i behov av att rustas upp.

Istället för att ansvaret läggs på varje enskilt hushåll, (som i vissa fall inte har ekonomi eller klarar praktiskt av att organisera en badrumsrenovering med allt vad det innebär) så skulle det vara att föredra att föreningen tar ett helhetsansvar för detta.

Mitt förslag är att, föreningen i samband med att vattenledningarna byts ut, genomför renovering av samtliga badrum. Vilket medför standardhöjning och värdeökning för fastigheten.

Jag föreslår stämman att besluta enligt detta förslag.

Malmö 2020-06-29



Ingrid Peña Escobar lägenhet nr 231

Motion 4:

Det är problematiskt med eftersatta badrum där enskilda hushåll inte har resurser till att rusta upp sina badrum. Detta är något bostadsrättsinnehavaren ansvarar för. Vi har dock flertal hushåll som har renoverat sina badrum. Att skuldsätta föreningen med stora lån eller att genomföra stora hyreshöjningar för att enskilda hushåll inte klarar av att renovera upp sina badrum vore inte rättvist mot de övriga. Vi har grundligt försökt se över detta och landat i att detta vore ett alldeles för stort och omfattande projekt. Vi har grannföreningar som genomfört detta och dragit på sig enorma lånebelopp.

Vi har dessutom flertal projekt vi behöver bekosta. Nu närmast har vi hissprojekt på gång. Därefter är byte av vattenledningar samt ventilationen två stora prioriterade projekt. Det är här vi behöver rikta de resurser vi har, för dessa är i sig krävande.

Styrelsen föreslår därför till stämman att avslå motionen.

5

Motion till HSB Arvid ordinarie föreningsstämma 2020

Motion 2

Översyn av samtliga taggar kopplade till Brf Arvid

Eftersom det varit mycket ut- utflyttning i föreningen, så behövs det en genomgång av samtliga taggar.

Vilket är en säkerhetsfråga, så att inga obehöriga har tillgång till fastigheterna.

Jag föreslår stämman att besluta enligt detta förslag.

Malmö 2020-06-29



Ingrid Peña Escobar lägenhet nr 231

Motion 5:

Förvaltaren genomför kontinuerligt en översyn av våra taggar i föreningen. Vi i styrelsen har av förvaltaren också blivit informerade om vid olika tillfällen då taggar som hamnat på villovägar upptäcks. Efter att vi mottog motionen har även förvaltaren skickat ut post till de boende där de ska rapportera in sina taggar. Detta är alltså på gång och sker löpande konstant.

Styrelsen föreslår till stämman att anse motionen vara besvarad.

6

Motion till ordinarie föreningsstämma i HSB brf Arvid i Malmö 2020

Motion

Extern bostadsrätts - revisor – konsult

Föreningen har oftast svårt att hitta intresserade amatörrevisorer ibland medlemmarna. Jag anser att revision och granskning är en mycket viktig del i en bostadsrättsförening och att felaktigheter upptäcks i god tid så att fastigheter och lägenheter inte minskar i värde p g a bristande underhåll, stora oskäligena entreprenörskostnader, stora lån, vitesföreläggande, eller det värsta scenariet att bostadsrättsföreningen går i konkurs.

Ibland kan det säkert vara svårt för en intern (medlem) amatörrevisor att utföra en tillräcklig revision och granskning i en stor bostadsrättsförening, trots de interna kurserna på HSB Malmö.

Vilka är varningstecknen, vad skall granskas, hur ofta skall man kontrollera fakturor, intagna offerter och anbud, beslutsprotokoll, styrelseprotokoll, handkassa, budgetförslag, underhåll m m???

Mitt förslag till beslut är att byta ut föreningens två amatörrevisorer ibland medlemmarna till en extern revisionskonsult som är anställd hos en revisionsbyrå och har rätt utbildning för sitt uppdrag.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt mitt förslag.

Malmö 2020-06-27

.....
Eva Hovstadius lgh nr 105

Motion 6:

Att föreningen granskas av kompetenta revisorer är onekligen av stor betydelse. Vi ser också att det är av stor betydelse att ha engagerade medlemmar, som vistas dagligen i föreningen, som granskar styrelsen. Utöver detta har vi HSB som granskar föreningen och dessutom har vi externa auktoriserade revisorer. BoRevision är den revisionsbyrå som vi idag redan har i föreningen som granskar oss.

Styrelsen föreslår till stämman att anse motionen vara besvarad.

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.