



ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLANERING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
BOLLEBYGD
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bollebygd i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 22 maj kl 18.00

På stämman tas andra beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Det första beslutet om de nya stadgarna togs på ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2018 då stämman enhälligt beslutade att anta de nya stadgarna

Lokal: Restaurang Tuppen, Tessins väg 10 i Malmö

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av verksamhetsplan
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av föreningens 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 suppleanter
21. Val av revisorer 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 övriga representanter i HSB
25. Andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen, 2/3 majoritet krävs
26. Inkomna motioner
27. Föreningsstämmans avslutande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	14
Revisionsberättelse	19
Diagram, driftskostnader	21
Valberedningens förslag	22
Inkomna motioner	23



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5114

HSB Brf Bollebygd i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2019-2023



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 Bollebygd 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 Bollebygd har valt att ge utökad information om föreningens och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2018 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Fredrik Olsson, HSB Malmö 2018-10-10.

Finansiering för planerat underhåll

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2019	Invändigt (målning källare), VVS (ventiler kall- och varmvatten) byte hissar	6 940	1 440	5 500
2020	Inget underhåll inplanerat			
2021	Invändigt (målning trapphus och källare)	489	489	
2022	Mark (betongmarksten), el (exteriörbelysning)	157	157	
2023	Inget underhåll inplanerat			



ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna inte behöver förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	0%	0%	2%	2%	2%
Genomsnittlig avgift kr per m2	657	657	670	683	697

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

Historiska nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Genomsnittlig årsavgift/kvm	657	657	657	657	657
Genomsnittlig hyra/kvm	1 739	1 710	1 690	1 689	1 692
Lån kr/kvm	1 724	1 840	1 032	1 260	1 362
Räntekostnad kr/kvm	17	18	22	31	42
Kassalikviditet*	112%	394%	151%	137%	106%
Soliditet	53%	50%	61%	53%	50%
Räntekänslighet**	2,3	2,5	1,4	1,7	1,8

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt
Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart

* Lån som konverteras innan 20191231 och som i balansräkningen klassificeras som kortfristiga lån är ej medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal.

** 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!**



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bollebygd i Malmö

Org nr 746000-5114

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

föreningens 73:e verksamhetsår

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 byggdes år 1945 på fastigheten Bollebygd 2 i Malmö som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är: Regementsgatan 25 A-C, Erikstorpsgatan 22 och Skvadronsgatan 9 A-C

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	75
3	11
4	4
5	4
Totalt:	106
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	1
Parkeringsplatser	20
Total lägenhetsyta 6849 kvm	
Total lokalyta 319 kvm.	
Lägenheternas medelyta 62,5 kvm.	



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

- 2018 Relining av föreningens avloppsledningar
- 2018 Installerat rättstopp i våra avloppsledningar
- 2018 Brunnar i källaren har bytts till brunnar med backventiler för att förhindra översvämning i källaren
- 2018 Fyra byten av gamla gjutjärnsbrunnar i badrum har genomförts under året.
- 2018 Hissrenoveringen har påbörjat genom att entreprenör har upphandlats. ThyssenKrupp har fått uppdraget.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018
Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Fredrik Guldstrand
Sekreterare	Maj-Britt Thulin
Studieorganisatör	Patrik Lundberg
Ledamot	Leif Jönsson
Ledamot	Henrik Svensäter
Utsedd av HSB	Helcio di Lima Apgaua
Suppleant	Mattias Hedenrud
Suppleant	Patrik Lundberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Guldstrand och Maj-Britt Thulin samt suppleanten Mattias Hedenrud. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden inkluderande stadgeenlig besiktning, budgetmöte och bokslutsmöte

Firmatecknare två i förening

Fredrik Guldstrand, Maj-Britt Thulin, Leif Jönsson och Henrik Svensäter

Revisorer

Gunnel Rönmar och Lena Eriksson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Kerstin Barnekow och Christina Fredricson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fredrik Guldstrand och Patrik Lundberg

Vicevärd

Maj-Britt Thulin

S
FG



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Relining av föreningens avloppsledning

Installerat råttstopp i våra avloppsledningar

Brunnar i källaren har bytts till brunnar med backventiler för i ett försök att förhindra översvämning i källaren

Fyra byten av gamla gjutjärnsbrunnar i badrum har genomförts under året.

Hissreoveringen har påbörjat genom att entreprenör har upphandlats. ThyssenKrupp har fått uppdraget. Otis har haft serviceavtal för hissarna, men är uppsagda till 2018-12-31 och ThyssenKrupp tar över från 2019-01-01.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-06-12. Vid besiktningen framkom att vi skjuter fram vissa åtgärder som asfaltsbeläggning av P-platser, byte av tvättmaskiner i tvättstuga 1 och 2. Däremot har vi tidigare lagt bytet av tvättmaskin i tvättstuga 3 och bytte den stora maskinen ett år i förtid 2018 eftersom den fungerade dåligt. Vi bytte då också torkskåpet, som planerats bytas under 2019.

Trapphusmålning planeras att utföras så snart hissreoveringen är klar.

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

Hissreovering, trapphusmålning, mindre målningsarbete i källaren.

Planerade åtgärder finansieras med nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 657 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %

Styrelsens främsta mål är att medlemmarna ska ha ett tryggt boende med möjlighet att planera sin ekonomi. Därför arbetar vi för att avgifterna ska höjas så lite som möjligt, men samtidigt behövs på sikt en höjning ske och vi har därför aviserat avgiftshöjningar fr o m 2021 med 2 % per år. Om inget oförutsett händer behöver vi inte höja dessförinnan.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 313 905 kr. Under året har föreningen amorterat 306 332 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 0,24 % per år.

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

Föreningen har 500 000 kr insatta på sparkonto hos HSB, bundet i 3 månaders perioder.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat stämmer väl med budget. Föreningens ekonomi är stabil.

**Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

2018 flyttade Jörgen Johnsson, ledamot i föreningens styrelse och lämnade sin suppleantplats, i stället valdes Patrik Lundberg in som suppleant.

HSB ledamoten Cipi Jugovic lämnade HSB och istället har HSB placerat Helcio de Lima Apgaua som ledamot i vår styrelse.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 142 medlemmar (136 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 356	5 230	5 258	5 243	5 261
Rörelsens kostnader	-4 478	-3 744	-3 761	-4 210	-5 409
Finansiella poster, netto	-119	-122	-155	-220	-291
Årets resultat	759	1 364	1 343	813	-439
Likvida medel & fin. placeringar	886	5 946	1 397	1 620	705
Skulder till kreditinstitut	12 314	13 140	7 374	9 001	9 728
Fond för yttre underhåll	6 344	6 375	6 287	6 321	6 856
Balansomslutning	28 000	28 420	20 939	21 487	21 165
Fastighetens taxeringsvärde	111 261	111 261	111 261	86 499	86 499
Soliditet %	53%	50%	61%	53%	50%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	18	18	23	32	44
Låneskuld kr/kvm	1 798	1 912	1 046	1 314	1 420
Avgift kr/kvm (genomsnitt för lägenheter och lokaler)	686	686	686	686	686

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 075	6 375 053	6 169 652	1 363 794
Resultatdisponering under året			1 363 794	-1 363 794
Ianspråkstagande 2018 av yttre fond		-191 608	191 608	
Avsättning år 2018 yttre fond		161 000	-161 000	
Årets resultat				758 861
Belopp vid årets slut	165 075	6 344 446	7 564 053	758 861

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	7 564 053
Årets resultat	758 861
Summa till stämmans förfogande	8 322 914

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 322 914
-------------------------	-----------



HSB Brf Bollebygd i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	5 178 841	5 164 536
Övriga intäkter		177 768	65 787
Summa Nettoomsättning		5 356 609	5 230 323
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 160 411	-2 120 712
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-371 080	-347 152
Löpande underhåll	Not 4	-254 629	-250 571
Periodiskt underhåll	Not 5	-191 608	-43 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-452 232	-384 084
Fastighetsskatt/avgift		-162 995	-160 685
Avskrivningar	Not 7	-885 167	-437 167
Summa fastighetskostnader		-4 478 122	-3 744 120
Rörelseresultat		878 487	1 486 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 922	2 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 548	-125 160
Summa finansiella poster		-119 626	-122 409
Årets resultat		758 861	1 363 794
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		758 861	1 363 794
Avsättning underhållsfond		-161 000	-132 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		191 608	43 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		30 608	-88 250
Överskott		789 468	1 275 544



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	26 756 588	18 681 755
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	110 013	3 533 119
		<u>26 866 601</u>	<u>22 214 874</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 867 101</u>	<u>22 215 374</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		472	1 556
Avräkningskonto HSB Malmö		384 200	5 944 145
Övriga fordringar	Not 11	977	977
Aktuell skattefordran		15 975	18 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	221 844	229 301
		<u>623 468</u>	<u>6 194 264</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
Egna Brf, kortvarigt bruk	Not 14	8 111	8 111
		<u>508 111</u>	<u>8 111</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 133 579</u>	<u>6 196 264</u>
Summa tillgångar		<u>28 000 680</u>	<u>28 419 750</u>

S
FG



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		165 075	165 075
Fond för yttre underhåll		<u>6 344 446</u>	<u>6 375 053</u>
		6 509 521	6 540 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 564 053	6 169 652
Årets resultat		<u>758 861</u>	<u>1 363 794</u>
		8 322 914	7 533 446
Summa eget kapital		<u>14 832 434</u>	<u>14 073 574</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>4 660 073</u>	<u>12 773 905</u>
		4 660 073	12 773 905
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	7 653 832	366 332
Leverantörsskulder		187 321	422 955
Övriga skulder	Not 18	82 728	85 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>584 292</u>	<u>697 357</u>
		8 508 173	1 572 271
Summa skulder		<u>13 168 245</u>	<u>14 346 175</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 000 680</u>	<u>28 419 750</u>

S
JG



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	758 861	1 363 794
Avskrivningar	<u>885 167</u>	<u>437 167</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 644 028	1 800 961
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 650	-11 706
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>6 936 102</u>	<u>484 692</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 590 780	2 273 947
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-5 536 894</u>	<u>-3 354 881</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 536 894	-3 354 881
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-8 113 832</u>	<u>5 629 605</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 113 832	5 629 605
Årets kassaflöde	-5 059 946	4 548 671
Likvida medel vid årets början	5 946 145	1 397 474
Likvida medel vid årets slut	886 200	5 946 145



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 102 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,3 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Egna bostadsrätter

I Bostadsrättslagen 6 kap. 11§ står det *"Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra"*. Utifrån detta är tolkningen att egenägda lägenheter per definition är kortfristiga.



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	4 515 804	4 515 804
	Årsavgifter lokaler	183 540	183 540
	Hyresintäkter	212 620	204 006
	Årsavgift vatten	2 136	2 136
	Årsavgift el	255 885	250 194
	Årsavgift värme	8 856	8 856
	Bruttoomsättning	5 178 841	5 164 536
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	503 502	465 676
	El	331 264	330 855
	Uppvärmning	794 272	796 099
	Vatten	209 335	219 613
	Sophämtning	98 929	106 455
	Övriga avgifter	223 108	202 014
	Summa	2 160 411	2 120 712
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	125 000	123 000
	Revisorsarvode	31 250	30 750
	Löner och andra ersättningar	136 560	127 750
	Summa	292 810	281 500
	Övriga kostnader anställda	10 542	0
	Summa	10 542	0
	Sociala kostnader	67 728	65 652
	Summa	67 728	65 652
	Totalt	371 080	347 152
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	0	1 284
	Material i löpande underhåll	11 234	6 577
	Kostnadsförd del byggprojekt	6 323	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 975	2 424
	Löpande underhåll tvättutrustning	20 348	4 872
	Löpande underhåll av installationer	14 947	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	13 241	7 965
	Löpande underhåll värme	23 349	17 674
	Löpande underhåll ventilation	3 644	0
	Löpande underhåll el	51 241	3 134
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	14 099	20 143
	Löpande underhåll hissar	75 910	62 654
	Löpande underhåll markytor	1 603	876
	Skadegörelse	2 340	0
	Försäkringsskador	2 375	122 968
	Summa	254 629	250 571

S
MG



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll bostäder	45 381	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	117 942	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	14 357	0
	Periodiskt underhåll värme	0	43 750
	Periodiskt underhåll markytor	13 928	0
	Summa	191 608	43 750
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	194 323	183 712
	Revisionsarvoden	9 709	9 461
	Övriga externa kostnader	248 200	190 911
	Summa	452 232	384 084
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	885 167	437 167
	Summa	885 167	437 167



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 432 438	28 432 438
Omklassificering (relining)	8 960 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 392 438	28 432 438
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 974 980	-9 537 813
Årets avskrivningar	-885 167	-437 167
Utgående avskrivningar	-10 860 147	-9 974 980
Bokfört värde Byggnader	26 532 291	18 457 458
Ingående anskaffningsvärde mark	224 297	224 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 297	224 297
Bokfört värde Mark	224 297	224 297
Bokfört värde Byggnader och Mark	26 756 588	18 681 755
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	1 717 000	1 717 000
	57 717 000	57 717 000
Mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	544 000	544 000
	53 544 000	53 544 000
Taxeringsvärde totalt	111 261 000	111 261 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	3 533 119	178 238
Omklassificering	-8 960 000	0
Årets investeringar	5 536 894	3 354 881
Pågående nyanläggningar	110 013	3 533 119
Pågående byggnation avser ombyggnad av hissar vilka beräknas färdigställas vintern 2019 och beräknas kosta 5 milj. kr.		
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	977	977
	977	977
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	362	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 482	229 301
	221 844	229 301



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	500 000	0

Not 14 Egna brf, kortvarigt bruk		
Avser lokal 100 vilken är inköpt 1959 och hyrs ut till blomsterbutik	8 111	8 111

Not 15 Förändring av eget kapital						Årets resultat
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond		
Belopp vid årets ingång	165 075	0	6 375 053	6 169 652		1 363 794
Resultatdisponering under året				1 363 794		-1 363 794
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-191 608	191 608		
Avsättning år 2018 yttre fond			161 000	-161 000		
Årets resultat						758 861
Belopp vid årets slut	165 075	0	6 344 446	7 564 053		758 861

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	
SEB Bolån	31300061	1,35%	2021-08-28	2 293 433	
Stadshypotek	30154	1,41%	2020-06-01	2 366 640	
				4 660 073	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 660 073
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 0,95%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	13 911 000	13 911 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	39881977	0,81%	2019-04-28	1 617 500	
SEB Bolån	41860405	0,83%	2019-12-28	3 940 000	
SEB Bolån	41860448	0,74%	2019-12-28	1 940 000	
SEB Bolån	31300061				74 252
Stadshypotek	30154				82 080
				7 497 500	156 332
Summa kortfristiga skulder					7 653 832



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	52 509	49 277
Arbetsgivaravgifter	30 059	27 718
Mervärdesskatt	160	8 631
	<u>82 728</u>	<u>85 627</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 087	5 332
Övriga upplupna kostnader	201 431	290 408
Förutbetalda hyror och avgifter	377 774	401 617
	<u>584 292</u>	<u>697 357</u>

Malmö 6,3 - 2019
Fredrik Guldstrand
Maj-Britt Thulin
Helcio de Lima Apgaua
Henrik Svensäter
Leif JönssonVår revisionsberättelse har 15,3 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Gunnel Rönnmar
Av föreningen vald revisor
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Lena Eriksson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollebygd i Malmö, org.nr. 746000-5114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollebygd i Malmö för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorens 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bollebygd i Malmö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

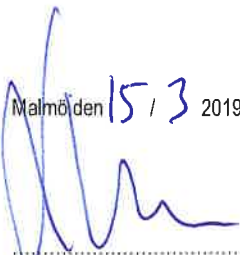
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

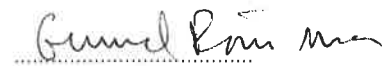
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15 / 3 2019


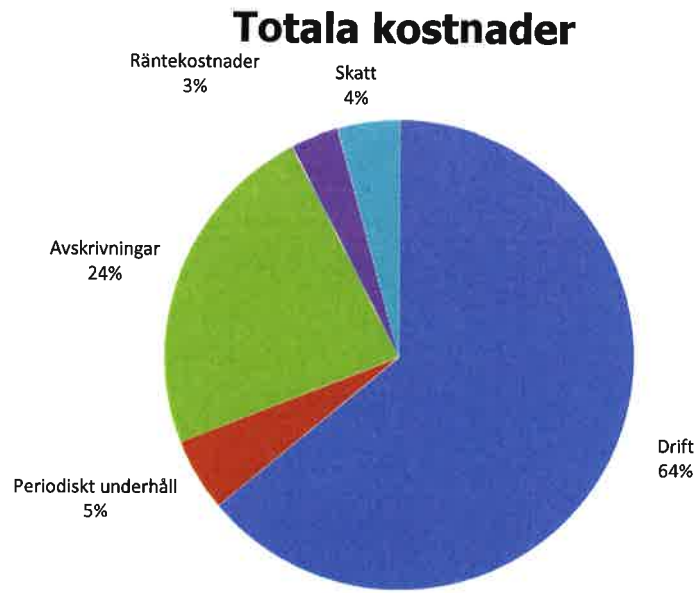
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Lena Eriksson
Av föreningen vald revisor



Gunnel Rönmar
Av föreningen vald revisor



Valberedningens förslag till förtroendevalda för 2019

Styrelseledamöter

Fredrik Guldstrand
Maj-Britt Thulin

avgående

omval 2 år

avgående

omval 2 år

Leif Jönsson
Henrik Svensäter

vald till 2019

vald till 2019

Suppleanter

Mattias Hedenrud
Maria Larsson
Patrik Lundberg

avgår

nyval 2 år

vald till 2019

Revisorer

Gunnel Rönmar
Lena Eriksson
Maria Nilsson

avgår

avgående

omval för 1 år

nyval 1 år

Valberedningen

Kerstin Barnekow
Christina Fredricson

avgående

avgående

omval för 1 år

omval för 1 år

Malmö den 11 mars 2018

Kerstin Barnekow

Christina Fredricson

Motion # 2

Försäljning av parkeringsplatser

Föreningen bör överväga att sälja samtliga parkeringsplatser till medlemmar. Att ha 20 platser till 120 lägenheter med 10 års kötid är inte optimalt. Det finns föreningar i området som gjort enligt denna princip vilket inbringat 75-100 tkr/platsa. Detta skulle komma alla medlemmar till gagn.



Oscar Siöström

2019-02-11

Motion # 3

Bygg lägenheter på vinden

Konvertera vindförrådsutrymmena till vindsvåningar. Detta skulle skapa väldigt attraktiva bostäder och vara en möjlighet att sänka avgifterna för samtliga medlemmar vilket ger en värdeökning samtidigt.



Oscar Siöström

2019-02-11

Styrelsens svar på motion 2 om att sälja parkeringsplatserna

Styrelsen har talat med HSB:s jurist om förslaget. Bilplatserna är för tillfället uthyrda och man skulle tvingas säga upp samtliga arrendatorer om platserna skulle säljas. Vi skulle dessutom tvingas stycka av tomten och sälja varje parkeringsplats som en enskild fastighet.

Säljer vi parkeringsplatserna kan köparen själv använda den efter eget godtycke. Hen kan hyra ut den till vem som helst utanför föreningen eller sälja den vidare om hen vill. Köparna kommer att tvingas bilda en samfällighet för skötsel av p-platserna, såvitt inte var och en ska sköta sin lilla plätt med de bekymmer det innebär.

HSBs jurist rekommenderade oss ta kontakt med Lantmäteriet. Det har vi gjort och de säger att de aldrig hört talats om någon sådan lösning och att de inte vill rekommendera ett genomförande.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen.

Styrelsens svar på motion 3 om att bygga lägenheter på vinden

Brf Bollebygd har haft flera omfattande renoveringar de senaste åren. Dessa har uppfattats jobbiga och störande av många medlemmar som nu vill ha rast och vila från byggnadsarbeten. Att bygga lägenheter på vinden kommer att innebära stora störningar.

En upphandling av hissrenovering har genomförts och vi är bundna av avtal med ThyssenKrupp. Om lägenheter ska byggas på vinden ställer detta nya och andra krav på hissarna.

Många av de föreningar som byggt vindsvåningar har gjort det för att de behövt få loss pengar till nödvändiga renoveringar. Vår fastighet är i gott skick och vi behöver inte göra extraordinära insatser för att klara av våra ekonomiska åtaganden.

Vi har inte varit i kontakt med stadsbyggnadskontoret för att höra om vi skulle kunna få bygglov, men vi bor i ett "kulturhistoriskt värdefullt område" och det är inte osannolikt att vi skulle få avslag på en begäran om att få bygga bostäder på vinden.

Styrelsen föreslår därför utan vidare utredning stämman att avslå motionen.

MOTION TILL BRF. BOLLEBYGD ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA/ÅRSMÖTE 2019

Motion: Angående installation av laddplats

Bakgrund

Användandet av el- och hybridbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många BRFer har redan laddplatser och allt fler håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår BRF också beslutar att göra detta. Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats – att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.

Insats för miljön och ökar försäljningspriset på lägenheterna

Att fixa laddplatser är en insats för miljön och det ökar värdet på vår BRF! Att vara miljövänlig ger också goodwill för BRFe. En BRF med miljötank är attraktiv för potentiella husköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar hos BRFer som har laddplatser.

Lätt att fixa

Laddplatser är inte särskilt krävande att fixa. Det som behövs är framdragning av el och installation av en laddbox. Arbetet är inte avancerat och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Kostnad

Kostnad kan t.ex. debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon merkostnad för BRFe. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och medför ingen kostnad för BRFe.

Här finns information

<https://clever.nu/paverka-din-fastighetsagare/> **Förslag till beslut**

https://evbox.se/verksamheter/fastigheter?utm_campaign=EVBox+Sweden+2018&utm_source=adwords&utm_term=%2Bladdbox&utm_medium=ppc&hstgt=kwd-300024620782&hstsrc=g&hstver=3&hstcam=1484339475&hstnet=adwords&hstacc=7963775746&hstgrp=56135744063&hstkq=%2Bladdbox&hstad=283945170170&hstmt=b&gclid=EAIaIQobChMIw_Gjn5uI4AIVqRXTCh1eEQYbEAMYAiAAEgJXVfD_BwE

Jag/vi föreslår att stämman beslutar att installera en laddstation med 2 st. laddpunkter för 2 st. elbilar.

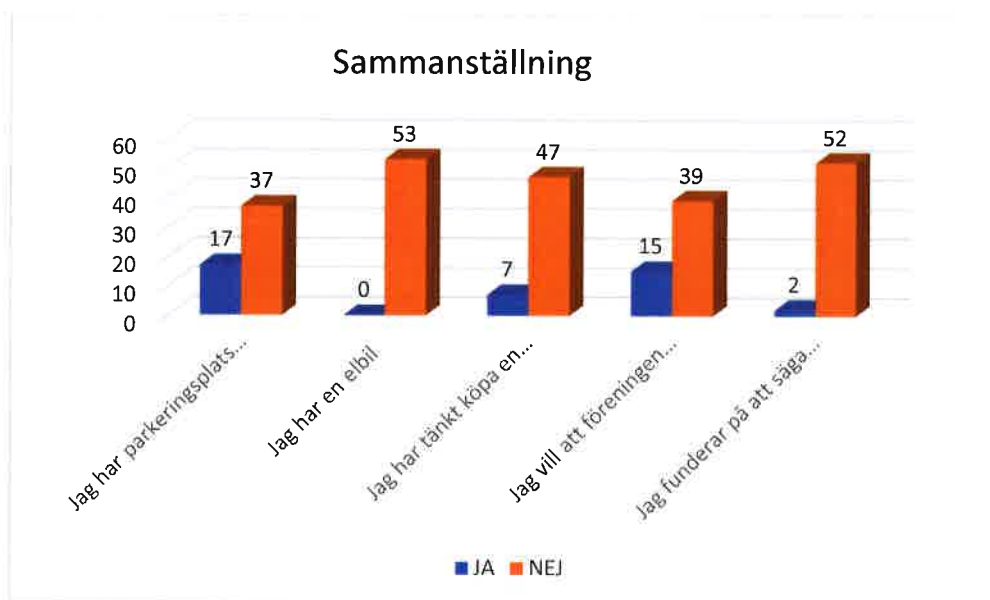
Simona Florea Skvadronsgatan 9c.

Svar på motion 1 om installation av laddplats för elbilar

För att få ett bra underlag för hur vi ska ställa oss till denna motion har en enkät genomförts i föreningen. Vi har fått in 52 svar, vilket är 49 % av de boende. Vi har 20 P-platser och har fått svar från 80 % av arrendatorerna.

Nedan redovisas enkäten. Ingen av våra medlemmar har idag elbil. De medlemmar som uppgett att de tänker skaffa elbil står samtliga så långt bak i kön att det inte blir aktuellt med någon parkeringsplats för dem de närmsta åren. Den som står närmast står idag på tionde plats.

En majoritet av de svarande vill att föreningen ska satsa på att installerar laddplatser. Att ta en av de befintliga parkeringsplatserna till en laddplats för elbilar som inte finns idag är inte försvarbart. Styrelsen inser dock att det ligger i tiden, men ser inte att det är aktuellt i nuläget- Vi kommer att följa utvecklingen.



Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

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.