



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
GODHETEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Godheten

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 28 januari 2020, kl.18.00

Lokal: Föreningens lokal i källaren på Östra Farmvägen 34 A

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 dagordning
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 styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter
17. val av styrelseledamöter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Årsredovisning
för
HSB:s Brf Godheten i Malmö

746000-6013

Räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31



Styrelsen för HSB:s Brf Godheten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1955 på fastigheten Godheten 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser är Östra Farmvägen 32-40, 214 41 Malmö. Godhetens (styrelsens) postadress är; Östra Farmvägen 34 C, 214 41 Malmö.

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

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar, i föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Nedzad Curic	Ordförande	2020
Anna Sjöberg	Vice ordförande/Studieorg.	2020
Ann-Charlotte Engstrand	Sekreterare	2021
Anton Bäckvall	Ledamot	2020
Madeleine Friberg	Ledamot	2021
Eva Nordbeck	Utsedd av HSB	2021

Styrelsesuppleanter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Mimoza Gashi	Suppleant	2020
Börje Larsen	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Ulf Svensson	Av föreningen vald revisor	2020
Fredrik Jönsson	Av föreningen vald revisor	2020
BoRevision	Utsedd av HSB Riksförbund	2020

Valberedning

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Johan Ask		2020
Victor Povoia		2020

Övriga förtroendevalda

Nedžad Curic

Ann-Charlotte Engstrand

Repr i HSB-fullmäktige

Suppl. i HSB-fullmäktige

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2020

Vicevärd

Tomislav Kostic

Underhåll

I Brf Godhetens förening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att se till fastighetens underhåll samt aktivt arbeta med renoveringar för att säkerställa fastighetens kvalitet och värde. Alla leverantörsfakturer sköts numera elektroniskt vilket underlättar styrelsens arbete.

Bostäder och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	197
3	44
4	6
Lokaler, bostadsrätt	5
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	89
Total lägenhetsyta	15 441,5 kvm.
Total lokalyta	65,5 kvm.
Lägenheternas medelyta	60,5 kvm.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 777 kr/m² bostadslägenhets yta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inga höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35.840.000 kr. Under året har föreningen amorterat 1.748.000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt om ca 3,3 % per år. Beräknat som föregående års amortering jämfört med årets utgående långfristiga skulder.

Styrelsen anser att amorteringar ska göras löpande och att den totala upplåningen ska spridas över flera lån för att säkra långsiktig stabilitet och minskade risker. Belåningen tillåts öka under perioder med större renoverings- och upprustningsarbete.

Du

Avtal

Tomträttsavgäld, tv, bredband, vaktmästare tjänst, trädgårdsskötsel, halkbekämpning, städning, boendejour.

Tv och bredband avgift samt tilläggsförsäkring till lägenhet ingår i månadsavgift till alla lägenhetsinnehavare.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 januari 2019.

I Brf Godhetens förening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att se till fastighetens underhåll. Den stora fasadrenovering, omfogning, är klart.

Många fönsterbalkar var slitna och bytes ut under fasadrenoveringen.

Alla sopnedkastutrymme är också renoverade och målade. Nya dörrar är monterade. Utrymme används av våra äldre medlemmar som förvaring av rollatorer.

Inga övriga större åtgärder utöver underhållsplan har vidtagit under året.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen fortsätter sitt underhålls- och upprustningsarbete gällande fastigheten enligt plan. Exakta framtida kostnader och framtida ränteläge är svåra att förutse. I övrigt ser styrelsen inga väsentliga risker.

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 283 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.

Styrelsens slutord

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Stora renoverings- och förbättringsarbeten medför kostnader och styrelsen planerar långsiktigt för detta.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder: mark, el och gemensamma utrymme.

Styrelsen tackar för förtroendet under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	12 583	12 597	12 546	12 633	12 953
Rörelsens kostnader	9 481	9 280	9 567	11 037	10 520
Finansiella poster, netto	432	375	380	504	602
Årets resultat	2 670	2 943	2 600	1 092	1 831
Likvida medel & fin placeringar	4 723	11 598	7 070	5 163	13 023
Skulder till kreditinstitut	35 840	37 588	35 121	36 859	38 469
Fond för yttre underhåll	8 764	7 593	6 581	6 476	6 955
Balansomslutning	64 172	63 438	58 075	57 375	57 691
Fastigheters taxeringsvärde	193 880	138 662	138 662	138 662	119 851
Soliditet (%)	42	38	37	32	30
Räntekostnad kr/kvm	30	26	25	34	41
Låneskuld kr/kvm	2 321	2 393	2 236	2 347	2 449
Avgift kr/kvm	777	777	777	777	772

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	385 340	7 592 754	13 298 319	2 943 166	24 219 579
Avsättning år 2018/19 yttre fond		1 171 000	-1 171 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 943 166	-2 943 166	0
Årets resultat				2 669 822	2 669 822
Belopp vid årets utgång	385 340	8 763 754	15 070 485	2 669 822	26 889 401

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 070 486
årets vinst	2 669 822
	17 740 308
disponeras så att i ny räkning överföres	17 740 308
	17 740 308

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

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	12 582 989 12 582 989	12 597 417 12 597 417
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-887 819	-662 433
Planerat underhåll	4	0	-159 655
Fastighetsavgift/skatt		-365 443	-352 903
Driftskostnader	5	-5 213 444	-5 133 297
Övriga kostnader	6	-531 434	-701 594
Personalkostnader	7, 8	-814 776	-825 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 668 573	-1 444 601
Rörelseresultat		3 101 500	3 317 807
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 553	33 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 231 -431 678	-408 415 -374 640
Årets resultat		2 669 822	2 943 166



Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	59 008 964	48 892 888
Pågående nyanläggningar	10	0	2 425 772
		59 008 964	51 318 660
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		59 009 664	51 319 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 430	12 828
Avräkningskonto HSB Malmö		4 565 916	6 506 261
Övriga fordringar	13	42 902	44 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	392 554	462 244
		5 004 802	7 026 121
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	5 000 000
		0	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>		157 046	92 154
Summa omsättningstillgångar		5 161 848	12 118 275
SUMMA TILLGÅNGAR		64 171 512	63 437 635

DM

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		385 340	385 340
Fond för yttre underhåll	15	8 763 754	7 592 754
		9 149 094	7 978 094
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		15 070 486	13 298 319
Årets resultat		2 669 822	2 943 166
		17 740 308	16 241 485
Summa eget kapital		26 889 402	24 219 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16 17, 18	35 290 000	37 030 000
Summa långfristiga skulder		35 290 000	37 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	550 000	558 000
Leverantörsskulder		128 672	82 546
Aktuella skatteskulder		9 362	32 042
Övriga skulder		16 439	210 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 287 637	1 305 438
Summa kortfristiga skulder		1 992 110	2 188 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 171 512	63 437 635



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 föreningen 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 resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018/2019.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 67 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter bostäder	12 002 484	12 002 484
Årsavgifter lokaler, ej moms	170 484	170 484
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	247 620	214 620
Ersättning försäkringsskador	40 045	99 109
Övriga intäkter	122 356	110 720
	12 582 989	12 597 417

Not 3 Reparationer

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande underhåll	130 742	0
Material i löpande underhåll	48 586	62 207
Löpande underhåll av bostäder	11 330	58 172
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	50 846	8 228
Löpande underhåll tvättutrustning	128 172	37 938
Löpande underhåll av installationer	36 366	8 742
Löpande underhåll Va/sanitet	21 976	58 131
Löpande underhåll av lokaler	6 905	2 636
Löpande underhåll värme	44 412	15 082
Löpande underhåll ventilation	0	1 678
Löpande underhåll el	64 230	30 884
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	7 566	10 153
Löpande underhåll av markytor	92 898	74 517
Försäkringsskador	243 790	294 065
	887 819	662 433

Not 4 Planerat underhåll

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	159 655
	0	159 655



Not 5 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-07-01

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	638 374	494 128
El	272 656	231 107
Uppvärmning	1 914 154	2 070 354
Vatten	578 028	544 105
Sophämtning	286 374	267 348
Tomträttsavgälder	864 696	864 696
Övrigt	659 162	661 559
	5 213 444	5 133 297

Not 6 Övriga kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Förvaltningsarvoden	239 732	229 878
Revisionsarvoden	20 000	24 091
Övriga externa kostnader	271 702	447 624
	531 434	701 593

Not 7 Medelantalet anställda

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Medelantalet anställda	2	2

DM

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	209 250	204 750
Revisionsarvode	17 340	17 000
Löner och andra ersättningar	10 200	10 000
Löner anställda	396 374	393 462
Övriga kostnader anställda	600	1 800
	633 764	627 012
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	181 012	189 603
Övriga gemensamma kostnader	0	8 513
	181 012	198 116
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	814 776	825 128

Not 9 Byggnader

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	72 188 549	72 188 549
Överfört från Pågående och avser fasadrenovering	11 784 649	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 973 198	72 188 549
Ingående avskrivningar	-23 295 661	-21 862 781
Årets avskrivningar	-1 668 573	-1 432 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 964 234	-23 295 661
Utgående redovisat värde	59 008 964	48 892 888
Taxeringsvärden byggnader	116 748 000	96 561 000
Taxeringsvärden mark	77 132 000	42 101 000
	193 880 000	138 662 000
Bokfört värde byggnader	59 008 964	48 892 888
	59 008 964	48 892 888

DM

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 425 772	181 574
Inköp	9 358 877	2 244 198
Överfört till Byggnader	-11 784 649	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 425 772
Utgående redovisat värde	0	2 425 772

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2019-08-31	2018-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	5 000 000
	0	5 000 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	42 902	44 788
	42 902	44 788

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 312	16 051
Förutbetalda kostnader	0	30 000
Övr förutb kostn, uppl int	389 242	416 193
	392 554	462 244

Du

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Reservering enligt stämmobeslut	1 171 000	1 171 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-159 655
	1 171 000	1 011 345

Not 16 Skulder till kreditinstitut

550.000 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 armorerings under året för den totala skulden är 550.000 kr

	2019-08-31	2018-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	550 000	558 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	35 290 000	37 030 000
	35 840 000	37 588 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	38 796 000	38 796 000
	38 796 000	38 796 000

Not 18 Eventualförpliktelser

	2019-08-31	2018-08-31
Eventualförpliktelser	8 562	7 859
	8 562	7 859



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	53 121	57 215
Övriga upplupna kostnader	242 128	261 914
Förutbetalda hyror och avgifter	992 388	986 308
	1 287 637	1 305 437

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 03122019

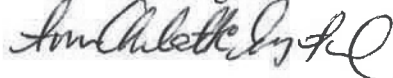
Nedzad Curic
Ordförande



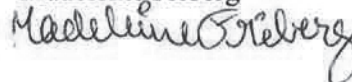
Anton Bäckvall



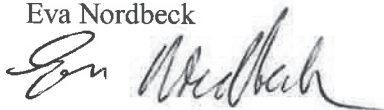
Ann-Charlotte Engstrand



Madeleine Friberg



Eva Nordbeck



Anna Sjöberg



Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-12-10



Dragan Mitic

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Svensson
Av föreningen utsedd revisor



Fredrik Jönsson
Av föreningen utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Godheten i Malmö, org.nr. 746000-6013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Godheten i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 Augusti 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Godheten i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

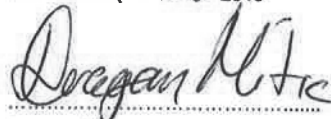
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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 10/12 2019



Dragan Mitic

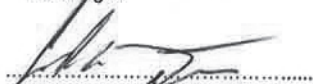
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Svensson

Av föreningen vald revisor



Fredrik Jönsson

Av föreningen vald revisor

1

Från: Danina Mahmutovic

Skickat: den 21 september 2019 21:16

Till: Godheten Malmö

Ämne: Motion till årsmöte

Motion till brf Godhetens årsmöte 2020

Om man bor i vår förening kan man tyvärr inte ha en lådcykel. Det finns nämligen ingenstans att ställa den. Dörrarna till cykelkällarna är för smala för de allra flesta lådcyklar på marknaden, så de går helt enkelt inte in. Dessa fordon är också så pass stöldbegärliga att det är uteslutet att ha dem parkerade utomhus över natten.

Vi bor i en centralt belägen förening som är mitt uppe i ett generationsskifte. Fler barnfamiljer flyttar in. Som förening borde vi vara progressiva, miljömedvetna och möjliggöra för ett liv utan bil i centrala Malmö.

Därför yrkar jag på

- att föreningen ser till att det är möjligt att ha en lådcykel i säkert förvar någonstans dvs om sådan plats inte finns idag så ska föreningen skapa och erbjuda medlemmarna denna möjlighet

Danina Mahmutovic & Hannes Wester, lgh 182-183

Visste du att varje lägenhet i vår förening har ett matkällarförråd? Detta tillhör varje lägenhet och finns i källaren i nr 38, nära tvättstugan.

Få känner till detta, och förrådsutrymmet är sorgligt förfallet, bortglömt och outnyttjat. Här finns mest smuts och bråte. men också någons konserverade grönsaker från 1992. Kylaggregat finns, men har stängts av, troligen för tio-tolv år sen.

Det är synd att medlemmarna inte får kännedom om utrymmet, som ju ingår i allas avgift, och det är förmodligen därför det inte används i större utsträckning.

Oavsett vad man som medlem vill använda förrådet till, borde man få veta att det existerar. Om vi dessutom kan få igång kylaggregaten blir utrymmena än mer användbara och förlänger hållbarheten på det man vill förvara där.

I ett läge där staten dessutom bett medborgarna att ha en egen beredskap är väl detta ypperliga utrymmen att förvara konserver eller dyl. Styrelsen har till och med anordnat kurser om krisberedskap.

Därför yrkar jag på

- att föreningen informerar medlemmarna om att det till varje lägenhet tillhör en matkällare
- att föreningen städar ut utrymmena och återställer skicket så varje förråd är helt och låsbart (bygel för hänglås saknas på vissa förråd)
- att föreningen sätter igång kylaggregaten igen så matkällarna blir maximalt användbara

Danina Mahmutovic, lgh 182-183

(jag vill att bilden är med i den tryckta motionen)



(3)

Motion 2020

Allt har blivit så fint
underhållet utom ute miljön.

Önskemål om:

Fler blommor och växter i
rabatter och krukor.

Bokhäcken mot grönyan?

Lite drevligare uteplatser

mellan 36 - 38.

Rhodenden kullen?

Lätthäskigt utan för in-

gång och fönster med denna

Cydel röra!!

GUNNEL NILSSON

2019 10 01

Gunnel Tegen 21

dgh 106

dgh 109

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GODHETEN FÖRENINGSTÄMMA

ODLING PÅ VÅR GÅRD

Bakgrund

Vi är ett flertal hushåll i Brf Godheten som vill börja odla på vår gård – likt så många andra HSB-föreningar gör idag. Detta för att öka gemenskapen, skapa en estetiskt tilltalande miljö samt främja medvetenheten kring hållbar utveckling.

Ytan vi vill ta i anspråk skulle vara ca 20 m² på den i dagsläget outnyttjade och relativt misskött gräsplätten på gaveln av 34 C. Just den platsen är optimal med tanke på sitt soliga läge samt närheten till oss initiativtagare.

En gård som inte används är ödslig, otrygg och trist. Att grannar vistas ute på gården och använder den yta som hyrs av kommunen borde verkligen vara något positivt. Vi anser att en gård med lite liv och rörelse skapar trygghet och gemenskap i området, som i nuläget känns lite opersonligt.

Vi i odlingsgruppen kommer själva – i samråd med ansvariga – se till att området är välskött.

Vi önskar givetvis att fler av våra grannar vill vara med och odla och vi planerar även att starta en studiecirkel i ABF:s regi.

Förslag till beslut

Vi yrkar att få ställa upp odlingspallar på gården utanför gaveln på Östra farmvägen 34 C

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö 2019-10-28

Farmvägens farmare,

Johan Ask – lgh 091

Linn Järnemar – lgh 091

Kim Uddh – lgh 094

Johannes Bergil – lgh 094

Maria Rosenqvist – lgh 132

Brf Godheten

2019-11-06

Motion 1-Lådcyklar

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering: Styrelse yrkar avslag på motionen då det syns kostsamt för att tillgodose en enskild medlems önskemål

Motion 2-Matkällare

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering: Föreningen information går till alla.

Föreningen kommer inte att aktivera matkällare pga höga kostnader.

Att städa och underhålla är medlemmens eget ansvar.

Motion 3-Trädgården

Styrelsen tillstyrker att vi förbättrar utemiljö och vi går genom behovet.

Motion 4-Odling på vår gård

Styrelsens rekommendation: Styrelsen tillstyrker motion med angivna villkor

Motivering: Styrelsen tillstyrker motion under förutsättning att placering, antal och maxstorlek bestäms av styrelsen, samt att medlemmarna enligt avtal ansvarar för skötsel och eventuellt återställande om användning upphör.

Studie- och fritidsverksamheten

Våra studie- och fritidsorganisatörer har organiserat olika aktiviteter till våra medlemmar.

Det anordnades under året två föreläsningar som blev av, "72 timmar" och "Apoteket".

Tyvärr fick vi inte tillräckligt med anmälningar till den planerade föreläsningen "Hälsa, kondition och träning, hur viktigt är detta".

Vi firade lucia tillsammans.

Vi försökte även anordna en bussresa i våras till "Vineri i världsklass - Vinupplevelse, lunch och spänning 1dag", men tyvärr var intresset för denna bussresa inte tillräckligt stort.

Vi har även en studiecirkel i föreningen som är ett samarbete med ABF. I denna studiecirkel så löser de korsord tillsammans och umgås. Ledaren för korsordscirkeln är Lisbeth Johansson, de är 5st medlemmar i studiecirkeln.

Det finns möjligheter till eventuellt andra aktiviteter, är ni intresserade av att vara med eller starta en ny studiecirkel, aktivitet eller förslag till bussresa som ni vill vi skall anordna så vänd er i så fall till våra studie- och fritidsorganisatörer eller maila till: fritid.brfgodheten@hotmail.com

Vi har under året förnyat och införskaffat nya redskap och maskiner i gymmet.

Nya införskaffade kunskaper till styrelsen genom HSB:s kurser

Under årets gång så har föreningens styrelse införskaffat kunskap genom följande kurser genom HSB Malmö.

Kurser: Konflikthantering, presentationsteknik, projektledning, arbetsgivaransvar, ordförande kurs, ekonomi för icke-ekonomer, underhållsplan online, föreningsstämma, upphandling, förstå en årsredovisning, ny i styrelsen och aktivt styrelsearbete



Information angående vårt elnät i Brf Godheten.

Efter motion på årsmötet 29/1-19 som beslutades att styrelsen skulle sammanställa ett informationspaket gällande elledning och belastning av elnätet i föreningen så tillhandahåller nu styrelsen detta informationsblad.

Föreningens elnät är uppbyggt på ett TN-C-S system^{*(Se blad: 3)}, vilket betyder att vi har ett fyrledarsystem som går över i ett femledarsystem, alt ett tvåledarsystem som går över i ett treledarsystem beroende på ifall man har 1-fas eller 3-fas i sin bostadsrätt.

I källaren finns ett flertal fördelningscentraler som matar respektive huvudledning upp till kopplingspunkter som sen går vidare till lägenhetscentraler och andra fasighetscentraler, alltså delar ni dessa ledningar tillsammans med andra medlemmar.

Dessa huvudledningarna är avsäkrade med 50-63A, beroende på belastning.

Dessa utrymmen har mycket begränsat tillträde och för att få tillträde krävs godkännande av styrelsen, inbokat tillfälle med vicevärd samt att personen som ska vistas i utrymmet är auktoriserad för att utföra elinstallationsarbete.

1 När föreningen byggdes så matades samtliga lägenheter med 1-fas och var avsäkrat inuti lägenheten med 25A, under årens gång har en del bostadsrättsinnehavare valt att gå över till ett modernare 3-fassystem, oftast i samband med en köksrenovering då det kan vara svårt att hitta moderna spishällar som är lämpliga för 1-fas.

Det är inte helt enkelt att byta från ett 1-fas till 3-fas i lägenheterna.

Varje fas i en huvudledning matar mer än en lägenhet och väljer för många (men inte alla) som delar på en huvudledning att byta till 3-fas så kan det orsaka snedbelastning i fastighetens elnät.

Vilket kan resultera i att säkringen i källaren löser ut och flera lägenheter blir spänningslösa.

Detta har inte orsakat några bekymmer än så länge men är något som man bör ha i åtanke ifall man går i renoveringstankar som innebär ett byta till 3fas, detta kräver även ett godkännande från styrelsen för att få genomföras då det kan påverka andra bostadsrättshavare eller till och med hela fastigheten.

Ansökan för byte till 3-fas skickas in skriftligt till styrelsen.

Innan ett godkännande kan fås från styrelsen måste en undersökning göras, denna undersökning innefattar ett antal mätningar av belastningen för huvudledningen för att se ifall fördelningscentralen och ledningarna klarar av förändringen i anläggningen.

Detta görs av certifierad elektriker som styrelsen anlitar, kostnaden för undersökningen betalas av den ansökande.

Vissa enklare elarbeten får du utföra själv, **men bara om du har tillräckliga kunskaper om hur du ska göra. Är du minsta osäker, överlåt arbetet till ett elinstallationsföretag!**

Glöm inte att först kontrollera att företaget som du tänkt anlita finns registrerat hos Elsäkerhetsverket, detta kan nigöra via : www.elsakerhetsverket.se

Exempel på arbete som privatpersonen själva får göra är:

- Byta/återställa utlösta säkringar/jordfelsbrytare. (ej byte av jordfelsbrytare och dvärgbrytare)
- Byta ljuskällor (glödlampor, LED-lampor osv.)
- Montera skarvsladdar.
- Byta strömbrytare och vägguttag till likvärdig produkt (upp till 16A)

Exempel på arbete som skall utföras av auktoriserad elinstallatör:

- Förändringar i fasta installationer.
- Byte av ojordad installation till jordat.
- Elinstallationer i kök och badrum.
- Byte/komplettering av central, jordfelsbrytare och dvärgbrytare.
- Installation av fast monterade/anslutna maskiner eller apparater.
- Nyinstallationsarbete.

2 För den som ska ge sig på och byta ledningar i lägenheten bör de ha i åtanke de nya EU-krav för brandklassning på kablar för elinstallationer som kom den 1 Juni 2017, kallad CPR. Vår bostadsförening har en Byggnadsklass Br1 (Flerfamiljshus med tre eller fler våningar) och nya kablar i fastigheten ska uppfylla minst Brandklass D-s2,d2.

Innehavaren av en elektrisk anläggning är skyldig att se till att anläggningen är utförd och hålls i ett sådant skick att den ger betryggande säkerhet för personer, husdjur och egendom. En vanlig ansvarsfördelning när du bor i bostadsrätt är att bostadsrättsföreningen ansvarar för elinstallationer som finns i de allmänna utrymmena.

I själva bostadsrätten är det du som ska se till att installationerna är fria från slitage och skador, ni ansvarar även för sådant som en ev. tidigare ägare har låtit installeras.

Styrelsen har beslutat att under år 2020 göra en statusinventering av elanläggningen i föreningen för att kunna undersöka behovet av ett byte av huvudledningar, belastning av vårt elnät samt eventuellt behov om övergång från 1-fas till 3-fas för samtliga centraler i föreningen.

Ytterligare information om vårt elsystem finns på vår hemsida under rubriken "Renovering". eller så kan ni kontakta styrelsen för att boka ett informationsmöte under expeditionstid så kommer sakkunnig finnas på plats för att besvara frågor och funderingar.

Vi hoppas att denna information har varit givande och lärorik för er.

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen Brf. Godheten.

Begreppsförklaring gällande elnätet.

TN-C (fyrledarsystem)

TN-C-system, där C är en förkortning för *Combined* vilket är ett fyrledarsystem som matar centralen med tre fasledningar och en PEN-ledare.

PEN är en förkortning av *Protected Earth* (PE) och *Neutral* (N).

PEN-ledaren är en kombinerad skydds- och neutralledare som i centralen ansluts till skyddsledarskenan.

TN-S (femledarsystem)

TN-S-system, där S är en förkortning för *Separated* vilket är ett femledarsystem som matar centralen med tre fasledningar, en PE-ledare och en Neutralledare

PE är en förkortning av *Protected Earth* (PE)

N är *neutralledaren*.

TN-S-system har separata skydds- och neutralledarskenor.

TN-C-S (fyr-till-Femledarsystem)*

TN-C-S-system är när man kommer in till centralen i ett TN-C-system och kopplat över det till ett TN-S-system.

Detta är mycket vanligt i centraler där man väljer att komplettera med jordfelsbrytare, då jordfelsbrytaren löser ut ifall kontakt mellan jord och nolla finns i anläggningen.

Det är tillåtet att gå från ett TN-C-system till ett TN-S-system men inte på andra hållet.

3

3-Fas

Ett 3-fassystem är uppbyggt av tre faser, Jord och Noll (alternativt tre faser och PEN).

Vilket ger en tillgång till både fasspänning (230V) och huvudspänning (400V)

Fördelarna med trefas är att man kan få tillgång till högre effekt samtidigt som det jämt belastar elnätet.

Exempel.

Ifall vi tar en standardspis som ligger på 9000W (vid full belastning)

Denna spis drar på 1-fas 39A och behöver vara säkrad med 40A medan på 3-fas drar den 3x13A då fördelningen är fördelad över samtliga tre faser och kan säkras med 3x16A.

Vilket betyder att man inte kan använda sig av samtliga plattor och ugnen vid samma tillfälle ifall man bara har 25A in i lägenheten.

De 25A ger en endast tillgång till 5750W, på denna effekt ligger även annan belastning som man har igång utöver spisen i lägenheten som tex belysning, kyl, tv mm.

En annan fördel med att köra 3fas över 1fas är att man kan använda sig av tunnare ledare.

Då belastningen är så hög krävs det 6mm² ledning till spisen vid 1-fas men det räcker med 2,5mm² om man har tillgång till 3-fas vilket är billigare att köpa in.

Jordfelsbrytare

Jordfelsbrytaren är ett bra komplement till de skydd som vi normalt har i en elanläggning.

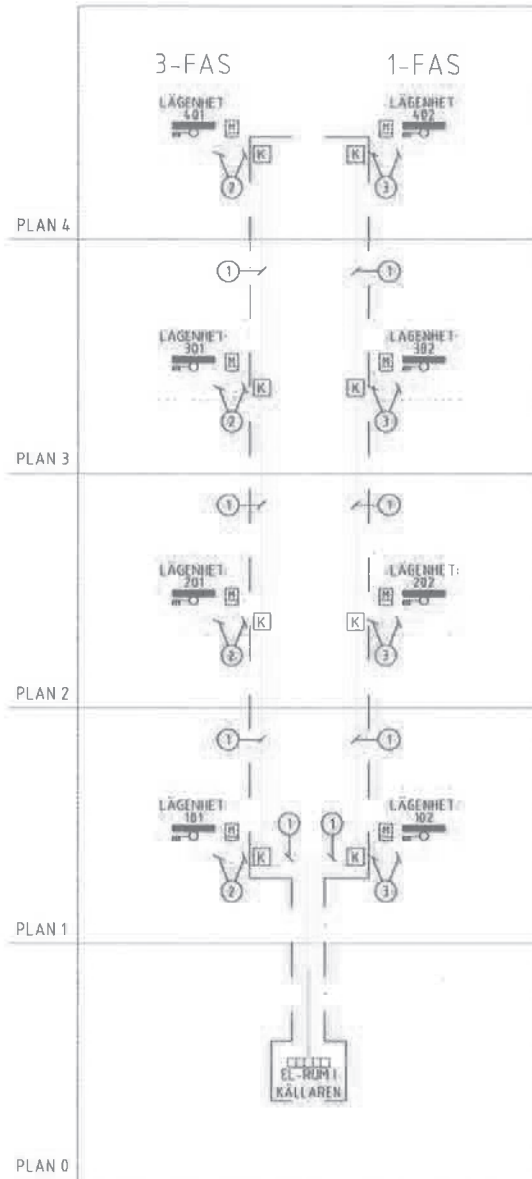
Jordfelsbrytaren skyddar både mot personskador och bränder.

Jordfelsbrytare känner av om strömmen går fel väg, exempelvis via en människa till jord.

"Jord" kan vara allt från metallhöljet på spisen, betonggolvet du står på eller diskbänken m.m.

Jordfelsbrytaren ger samma skydd om man har en jordade eller ojordad anläggning då den **ej** mäter mot jord utan mäter skillnaden mellan fasledaren och Neutralledaren, överskrider skillnaden 30mA så löser jordfelsbrytaren ut och anläggningen blir spänningslös.

PRINCIPSKISS ÖVER GRÄNSDRAGNING FÖR ANSVAR
GÄLLANDE ELANLÄGGNING I BOSTADSRÄTTERNA



ANVISNINGAR

-  FÖRDELNINGSCENTRAL
-  CENTRAL
-  ELMÄTARE
-  KOPPLINGSPUNKT
-  FK 3x16/16mm²
-  FK 3x6/6mm²
-  FK 1x6/6mm²
-  BOSTADSRÄTTSSINEHAVARENS ANSVARSOMRÅDE
-  FÖRENINGENS ANSVARSOMRÅDE

4

OBSERVERA ATT DETTA ÄR EN FIKTIV REPRESENTATION ÖVER HUR VÅRA HUVUOLEDNINGAR ÄR FÖRLAGDA OCH UPPDELADE. DETTA ÄR ENDAST MENAT ATT GE EN VISUEL FÖRSTÅELSE OCH ATT DE INSTALLATIONER SOM REDOVISAT EJ BEHÖVER SPEGLA ANLÄGGNINGEN I VERKLIGHETEN

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.