



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF  
JÄRVEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 5 december 2019 kl. 18.30

**Lokal:** Stadionkyrkan, Stensjögatan 1

---

## 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 och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
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

Efter stämman avslutats kommer information från styrelsen och frågor besvaras.





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Järven i Malmö

Org nr 746000-5171

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-09-01 – 2019-08-31**

föreningens 59: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 1959 på fastigheterna Knutstorp 1 och Knutstorp 6 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adress är Stadiongatan 55A-E och Vendelsfridsgatan 6A-B i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	5	36,5
1 rum och kokvrå	28	27
2	114	53-58
3	147	67-78,5
4	28	83-84,5
6	1	146
Lokaler, bostadsrätt	1	64,5
Lokaler, hyresrätt	1	487
Lokal, föreningslokal	1	118,5
Parkeringsplatser	61	
Total lägenhetsyta	20618	kvm
Total lokalyta	670	kvm.
Lägenheternas medelyta	63,8	kvm.

*PK*



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

- Avloppsledningar relinades 2009
- Värmecentralerna moderniserades 2013
- Betongpelare 16-våningarshuset reparerades, byggelementen omfogades och impregnerades. Balkonger ommålade.
- Dörrautomatik installerats i källarna Stadiongatan 55A-E.
- Nödutrymningsskyltar har installerats i källare och på vindar.
- Entrépartierna Vendelsfridsgatan 6A-B har bytts ut.
- Tryckhöjningspumpar utbytta.
- Fasader Stadiongatan 55A-E omfogade 2016
- Taket 9-våningarshuset har impregnerats, stuprör och hängrännor bytts. Sprickor och betongskador reparerats. Fasadernas plåtytor har tvättats 2016.
- Golv värmecentraler har epoxibelagts.
- Nätkablar cykelgarage utbytta mot gallerburar.
- En föreningslokal har färdigställts 2016.
- Trapphusaggregaten i alla 7 trappuppgångarna har bytts ut och ett övervakningssystem installerats som styr både tilluft och frånluft.
- Utrymningslarmet i fastigheten Stadiongatan 55A-E har bytts ut mot ett modernt system med central matning och övervakning.
- Stigarledningar el har bytts ut i alla 7 trapphusen. Nya elcentraler med automatsäkringar och mätare IMD har samtidigt satts in.
- Ombyggnation av lägenheterna till 3-fas elförsörjning påbörjad. Klar Vendelsfridsgatan och påbörjad Stadiongatan 55E, D och C vån 7-9. Resterande budgetår 2019-2020
- Våra miljöhus har försetts med automatisk brandsläckningsutrustning.
- Brandcellernas tillstånd kontrollerade.
- Miljöhus, ventilationstrummor och avloppsledningar har försetts med rättstopp. Fler avlopp kommer att åtgärdas.
- 7 dörrpartier har bytts ut och försetts med sensorer. Två källardörrar i 16-våningarshuset har också bytts. Ytterdörrar dagverksamheten har bytts ut.
- Ventilationsaggregatet i dagverksamheten har bytts ut och ett tvätteri installerats.
- Tre shuntventilgrupper med tillhörande pumpar i värmecentralerna har bytts ut och automatisk avgasare tillförts för radiatorkretsen 16-våningarshuset.
- Expansionskärl för radiatorkretsen värmecentralen Stadiongatan 55 har ersatt gammalt system
- Takbeläggningen Stadiongatan 55 har lagts om

*JK*



### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2018.  
Närvarande var 62 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hans Carlsson
Vice ordförande	Tommy Roth
Sekreterare	Christel Langebro
Studieorganisateur	Christel Langebro/Tommy Roth
Ledamot	Leif Persson
Ledamot	Bo Thysell
Ledamot	Fredrik Rydbeck ( avgick 2019-07-03)
Utsedd av HSB	Lennarth Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Carlsson, Leif Persson och Bo Thysell. En ledamot skall tillföras. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Firmatecknare två i förening

Hans Carlsson, Tommy Roth, Christel Langebro och Leif Persson.

### Revisorer

Anna-Lena Tuvevson, Ulla Seth-Pedersen och revisorssuppleant Håkan Jönsson samt revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Håkan Wilhelmsson, Sven Svensson och Jonas Nilsson.

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Hans Carlsson och Bo Thysell. Suppleanter Christel Langebro och Fredrik Rydbeck/Leif Persson.

### Vicevärd

Christel Langebro, Leif Persson, Tommy Roth och Hans Carlsson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byggt om till trefas i lägenheter Stadiongatan 55E, D och C vån 7-9. Fortsatt ombyggnad Stadiongatan 55C vån 1-6 och 55B-A.
- Utrymningslarm Stadiongatan 55A-E har driftsatts.
- Solcellsanläggning på höghuset har färdigställts och drifttagits.
- Takpappen på 9-våningarshuset har bytts ut, nya takluckor monterats.

*PEL*





- Solcellsanläggning på 9-våningarshuset har påbörjats och beräknas klar i början av oktober.
- Nytt expansionskärl har installerats i värmecentralen Stadiongatan 55.
- Ny entrédörr till dagverksamheten installerad.
- Fjärrvärmens har lagts om till E.ON Totalfjärrvärme och ny reglering har installerats. Rumstemperaturgivare har installerats i referenslägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-10-17. Vid besiktningen framkom endast smärre reparationsbehov.

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

- Fortsatt ombyggnad till 3-fas av lägenheternas elförsörjning.
- Vindarna skall få nya elcentraler och alla gångar kommer att få vägguttag.
- Terazzotrapporna skall slipas i likhet med Stadiongatan 55A.
- Efter elombyggnad och Terazzoslipning ses målningen i trapphusen över.
- Trapphusbelysningarna fortsätter att bytas mot LED-armaturer efter hand.
- Nätburar i gångar byts mot gallerburar.

Kommande 5-årsperiod har i planen 2021-22 utbyte av värmeledningar som en stor post och styrelsen arbetar för närvarande med frågan om detta verkligen är ett behov. Planen bygger på att värmeledningar skall bytas vart 60 år. Blir resultatet av undersökningen att utbyte kan skjutas på framtiden så förbättras uppbyggnaden av underhållsfond betydligt.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och genomförs allt eftersom medel finns. Större åtgärder behöver lånefinansieras men ännu finns inget sådant behov.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 629 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4,5 % på grund av höjningen av tomträttsavgälden, styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2020-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 000 000 kr.  
Lånens storlek angivet som kr/kvm boyta är 1552 kronor.  
Räntekostnaden 354 823 kr angivet som kr/kvm boyta är 18 kronor.

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. I samband med omläggning av lån beaktas möjligheten att delbetala skulden.



### **Kommentarer till Årets resultat**

Energikostnaden har stigit med högre timspris, högre nätavgift och högre energiskatt. Övriga kostnader är indexreglerade och har stigit med ca 2%. Kassabehållningen är fortsatt stark och täcker väl kommande behov.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

En ledamot, Fredrik Rydebeck har avgått av personliga skäl.

### **Väsentliga avtal**

Nytt tomträttsavtal har ingåtts enligt förhandsbeskedet i förra årsredovisningen. Ny avgäld är 1 676 200 kr per år.

Nytt arrendeavtal för parkeringsplatserna på Stadiongatan har ingåtts för de närmaste 5 åren. Hyra per år 35 340 kronor. Priset är indexreglerat.

Ett avtal med E.ON avseende fjärrvärme har ingåtts. Avtalet innebär att E.ON har totalansvaret för drift och underhåll.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Inga direkta osäkerhetsfaktorer finns. Endast politiska beslut om energiskatter och eventuell fastighetsskatt kan vara en risk för föreningens kostnader.

Förändringar i närmiljön som nu utreds kan påverka oss negativt. Dialog är inledd och föreningen deltar.

### **Medlemsinformation**

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett. Av dessa var 23 försäljningar till ett pris/kvm om 24 187 kronor i genomsnitt. Två överlåtelser genom gåva. Vid årets utgång hade föreningen 398 medlemmar (394 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.

*Pelle*

**Femårigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	14 467	14 155	13 889	13 574	13 304
Rörelsens kostnader	-12 944	-12 909	-13 699	-12 471	-11 700
Finansiella poster, netto	-358	-368	-481	-512	-565
Årets resultat	1 164	878	-291	591	1 039
Likvida medel & fin. placeringar	6 278	4 194	4 704	6 606	3 136
Skulder till kreditinstitut	32 000	28 500	28 500	24 875	18 375
Fond för yttre underhåll	8 606	8 230	8 891	10 469	10 871
Balansomslutning	57 162	51 059	50 351	46 375	37 954
Fastighetens taxeringsvärde	300 282	261 127	261 127	261 127	200 524
Soliditet %	37%	40%	38%	42%	49%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	18	18	24	25	29
Låneskuld kr/kvm	1 552	1 382	1 382	1 205	891
Avgift kr/kvm	629	616	605	593	581

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 003 325	0	8 230 239	10 090 169	877 972
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				877 972	-877 972
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-1 102 461	1 102 461	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 479 000	-1 479 000	
Årets resultat					1 164 567
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 003 325</b>	<b>0</b>	<b>8 606 778</b>	<b>10 591 602</b>	<b>1 164 567</b>



## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	10 591 602
Årets resultat	1 164 567
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>11 756 169</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	11 756 169
-------------------------	------------

*FLG*

**HSB Brf Järven i Malmö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
		<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>

**Nettoomsättning**

Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	13 441 570	13 130 268
Övriga intäkter	Not 2	1 025 018	1 024 320
Summa Nettoomsättning		14 466 588	14 154 588

**Fastighetskostnader**

Drift	Not 3	-6 132 482	-5 810 878
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-756 062	-731 448
Löpande underhåll	Not 5	-1 316 982	-1 291 042
Periodiskt underhåll	Not 6	-1 102 461	-1 524 708
Övriga externa kostnader	Not 7	-733 407	-691 663
Fastighetsskatt/avgift		-517 591	-473 121
Tomträttsavgäld	Not 8	-1 056 826	-1 056 826
Avskrivningar	Not 9	-1 328 605	-1 328 605
Summa fastighetskostnader		-12 944 416	-12 908 291

<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 522 172</b>	<b>1 246 297</b>
------------------------	--	------------------	------------------

**Finansiella poster**

Ränteutäkter och liknande resultatposter		12 277	7 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 882	-375 975
Summa finansiella poster		-357 605	-368 325

<b>Årets resultat</b>		<b>1 164 567</b>	<b>877 972</b>
-----------------------	--	------------------	----------------

**Tilläggsupplysning**

<b>Årets resultat</b>		1 164 567	877 972
Avsättning underhållsfond		-1 479 000	-865 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 102 461	1 524 708
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-376 539	659 708

<b>Överskott</b>		<b>788 028</b>	<b>1 537 680</b>
------------------	--	----------------	------------------

*Flb*



## HSB Brf Järven i Malmö

## Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 10 37 747 428 39 061 721

Inventarier

Not 11 6 989 21 301

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 12 447 326 7 116 025

50 201 743 46 199 047*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 13 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

50 202 443 46 199 747*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 053 13 289

Avräkningskonto HSB Malmö

5 278 176 4 194 482

Övriga fordringar

Not 14 26 996 13 490

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 643 233 638 075

5 959 458 4 859 336

Kortfristiga placeringar

Not 16 1 000 000 0

Summa omsättningstillgångar

6 959 458 4 859 336

Summa tillgångar

57 161 901 51 059 083*Red*



## HSB Brf Järven i Malmö

## Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 17

*Bundet eget kapital*

Insatser

1 003 325

1 003 325

Fond för yttre underhåll

8 606 778

8 230 239

9 610 103

9 233 564

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

10 591 602

10 090 169

Årets resultat

1 164 567

877 972

11 756 169

10 968 141

Summa eget kapital

21 366 272

20 201 705

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

23 000 000

28 500 000

23 000 000

28 500 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

9 000 000

0

Leverantörsskulder

2 166 811

560 742

Aktuell skatteskuld

47 693

28 826

Övriga skulder

Not 19

121 842

138 608

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 459 282

1 629 202

12 795 628

2 357 378

Summa skulder

35 795 628

30 857 378

Summa eget kapital och skulder

57 161 901

51 059 083

Pella



## HSB Brf Järven i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 164 567	877 972
Avskrivningar	<u>1 328 605</u>	<u>1 328 605</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 493 172</u>	<u>2 206 577</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 428	104 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 438 250</u>	<u>-169 732</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 914 995</u>	<u>2 141 205</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-5 331 301</u>	<u>-2 650 416</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 331 301</u>	<u>-2 650 416</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>3 500 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 500 000</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 083 694</b>	<b>-509 211</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 194 482</b>	<b>4 703 693</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 278 176</b>	<b>4 194 482</b>

*Flit*





## HSB Brf Järven 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 61 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 1,75 %

#### 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 2018-2019.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 370 769 kr (föregående år 4 370 769 kr).

PEK



## HSB Brf Järven i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	12 970 808	12 716 380
Årsavgifter lokaler	78 740	77 192
Hyresintäkter	392 022	336 696
<b>Summa</b>	<b>13 441 570</b>	<b>13 130 268</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	
Ersättning försäkringsskador	0	4 330
Årsavgift el	797 714	766 268
Övriga intäkter	227 304	253 722
<b>Summa</b>	<b>1 025 018</b>	<b>1 024 320</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 245 142	1 065 563
El	1 196 444	1 082 959
Uppvärmning	2 054 536	2 092 206
Vatten	702 257	694 342
Sophämtning	180 317	155 945
Övriga avgifter	753 787	719 863
<b>Summa</b>	<b>6 132 482</b>	<b>5 810 878</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	274 704	281 248
Sammanträdesersättningar	0	0
Revisorsarvode	77 240	75 000
Löner och andra ersättningar	277 251	243 341
<b>Summa</b>	<b>629 195</b>	<b>599 589</b>
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	126 867	131 829
Övriga gemensamma kostnader	0	30
<b>Summa</b>	<b>126 867</b>	<b>131 859</b>
<b>Totalt</b>	<b>756 062</b>	<b>731 448</b>
Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Material i löpande underhåll	54 844	31 092
Löpande underhåll av bostäder	27 985	6 760
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	79 126	316 236
Löpande underhåll tvättutrustning	35 120	79 268
Löpande underhåll av installationer	37 614	47 123
Löpande underhåll Va/sanitet	101 372	122 567
Löpande underhåll värme	132 064	0
Löpande underhåll ventilation	13 280	8 749
Löpande underhåll el	165 580	102 785
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	102 760	188 942
Löpande underhåll hissar	211 568	197 749
Löpande underhåll markytor	10 580	18 299
Löpande underhåll garage och p-platser	0	3 550
Skadegörelse	5 664	0
Försäkringsskador	339 426	167 922
<b>Summa</b>	<b>1 316 982</b>	<b>1 291 042</b>

Pella



## HSB Brf Järven i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
Periodiskt underhåll bostäder	79 535	0
Periodiskt underhåll lokaler	49 625	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	145 625	60 151
Periodiskt underhåll tvättutrustning	147 500	146 392
Periodiskt underhåll installationer	467 409	438 750
Periodiskt underhåll värme	0	214 113
Periodiskt underhåll ventilation	105 000	498 721
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	19 225	0
Periodiskt underhåll markytor	88 542	166 580
<b>Summa</b>	<b>1 102 461</b>	<b>1 524 708</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förvaltningsarvoden	307 686	315 022
Revisionsarvoden	23 678	25 426
Övriga externa kostnader	402 043	351 215
<b>Summa</b>	<b>733 407</b>	<b>691 663</b>
<b>Not 8</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>	
Tomträttsavgäld	1 056 826	1 056 826
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-01-01		
<b>Not 9</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader och ombyggnader	1 314 293	1 314 293
Inventarier	14 312	14 312
<b>Summa</b>	<b>1 328 605</b>	<b>1 328 605</b>

Pela



## HSB Brf Järven i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 10 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 934 521	73 845 313
Omklassificering (sista delen på lokal)	0	89 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 934 521	73 934 521
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-34 872 800	-33 558 507
Årets avskrivningar	-1 314 293	-1 314 293
Utgående avskrivningar	-36 187 093	-34 872 800
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>37 747 428</b>	<b>39 061 721</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>37 747 428</b>	<b>39 061 721</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	165 000 000	154 000 000
Byggnad - lokaler	4 539 000	2 299 000
	169 539 000	156 299 000
Mark - bostäder	128 000 000	103 000 000
Mark - lokaler	2 743 000	1 828 000
	130 743 000	104 828 000
Taxeringsvärde totalt	300 282 000	261 127 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	227 980	227 980
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 980	227 980
Ingående avskrivningar	-206 679	-192 367
Årets avskrivningar	-14 312	-14 312
Utgående avskrivningar	-220 991	-206 679
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 989</b>	<b>21 301</b>
<b>Not 12 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 116 025	4 554 817
Omklassificering	0	-89 208
Årets investeringar	5 331 301	2 650 416
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>12 447 326</b>	<b>7 116 025</b>
Avser solceller och tak som beräknas vara klart oktober 2019 och kosta 4 miljoner ungefär		
Avser även el trefasombyggnad och beräknas vara klart mars 2020 och kosta ungefär 12 miljoner		
<b>Not 13 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

FEL



## HSB Brf Järven i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

**Not 14 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	26 996	13 490
	<b>26 996</b>	<b>13 490</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	4 302	3 137
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	638 931	634 938
	<b>643 233</b>	<b>638 075</b>

**Not 16 Kortfristiga placeringar**

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 000 000	0
---	-----------	---

**Not 17 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 003 325	0	8 230 239	10 090 169	877 972
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				877 972	-877 972
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-1 102 461	1 102 461	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 479 000	-1 479 000	
Årets resultat					1 164 567
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 003 325</b>	<b>0</b>	<b>8 606 778</b>	<b>10 591 602</b>	<b>1 164 567</b>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	
SEB Bolån	33397607	1,38%	2021-06-28	5 000 000	0
SEB Bolån	39780038	1,19%	2024-04-28	6 500 000	0
SEB Bolån	43091697	0,87%	2021-04-28	2 000 000	0
SEB Bolån	43091700	0,86%	2021-05-28	1 500 000	0
Stadshypotek	146173	0,95%	2020-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	197653	1,66%	2023-03-30	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2854102205	1,57%	2022-09-23	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858686666	1,28%	2020-01-24	4 000 000	4 000 000
				32 000 000	9 000 000

Summa långfristiga skulder	<b>23 000 000</b>
Summa kortfristiga skulder*	9 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	32 000 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,30%

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

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

	2019-04-30	2018-04-30
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>54 679 000</b>	<b>54 679 000</b>
varav frigjorda	19 050 000	19 050 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

P22



## HSB Brf Järven i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	66 627	70 996
Arbetsgivaravgifter	40 020	52 469
Mervärdesskatt	15 195	15 144
	<u>121 842</u>	<u>138 608</u>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	55 055	39 231
Övriga upplupna kostnader	194 312	441 154
Förutbetalda hyror och avgifter	1 209 915	1 148 817
	<u>1 459 282</u>	<u>1 629 202</u>

Malmö \_\_\_/\_\_\_ - 2019

Tommy Roth

Bo Thysel

Christel Langebro

Hans Carlsson

Leif Persson

Lennarth Andersson

Vår revisionsberättelse har 30,10-2019 avgivits beträffande denna årsredovisningUlla Seth Pedersson  
Av föreningen vald revisorPer-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisorAnna-Lena Tuvevson  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Malmö, org.nr. 746000-5171

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järven 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 revisionsssed 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 Järven 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 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 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 revisionsssed 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 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 30/10 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna-Lena Tuve

Av föreningen vald revisor



Ulla Seth-Pedersen

Av föreningen vald revisor



# Motion: Laddstolpar för elbilar

Fler och fler elbilar kommer på marknaden och fler i BRF. Järven har (eller tänker) införskaffat sig en elbil.

Som en bostadsförening att kunna säga att det finns laddstolpar på vissa parkeringsplatser är ju attraktivt.

Vi har själva ca 20 platser på föreningens egen tomt som skulle kunna vara dessa laddplatser.

Varje laddstolpe har en egen elmätare som man sen får betala förbrukningen på.

Man har en (RFID) tagg som man aktiverar/avaktiverar laddstolpen, och att bara den taggen kan aktivera just den stolpen. (Taggen kan avaktiveras om den förloras, svårare med förlorad nyckel då man måste byta hela låset) och dumt att ha "Alltid på"-laddare då obehöriga kan komma åt.

Lägenhetsägare som redan har p-plats och sen införskaffat elbil skall prioriteras att byta till en av dessa laddplatser. (utan möjlig motsättning från innehavande p-plats ägare)

Typ av laddare bör vara minst EU (CCS) Type-2 3-fas 32A 22kW. (Då dessa är EU-standard)

Det är dock inte alla bilar som klarar 3-fas, men för att framtidssäkra är det mer ekonomiskt att välja det. Bilen sätter begränsningen. Laddaren kan aldrig vara "För bra".

<https://www.eon.se/foeretag/bostadsraettsfoereningar.html>



Fredrik Christensson

# 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.