



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF  
SKÖLDEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Skölden i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **den 27 februari 2019 kl. 18.30.**

Lokal: **Brf Sköldens fritidslokal**

---

## 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

HSB Brf Skölden i Malmö

Org nr 746000-5700

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-09-01 - 2018-08-31**

föreningens **61:e** verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

### 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 mellan 1952–1957 med fastighetsbeteckning Ryggen18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vattenverksvägen 27 A – G och Sperlingsgatan 10 A – B.

Bostadsrättsföreningen innehar följande avtalsrättigheter:

- Avtalsservitut Ut- och infart Akt: 55/1706
- Avloppslednings mm Akt: 12-IM1-55/1705.1

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

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

I fastigheten finns 2st bostadshus och 9st trapphus dessutom har varje trapphus utrustats med hissar. HF



## Föreningens 98st bostäder fördelar sig enligt följande:

3st	1 kokvrå
12st	1 r o k
56st	2 r o k
27st	3 r o k
Lokaler, hyresrätt	8st
Förråd	10st
Garageplatser	25st
Parkeringsplatser	28st
Total lägenhetsyta	5 412 kvm
Total lokalyta	2 239 kvm
Lägenheternas medelyta	55,3 kvm

## De senaste åren har föreningen gjort följande investeringar i fastigheten:

- Ny Tvättmaskin W575HLE, 75 l, låg energi, 3 kW har installerats i tvättstuga 2.
- Ny ytterdörr monterad till lokal som hyrts av Gardia Alarm på Södra Bulltoftavägen.
- Ny fjärrvärmecentral inkl värmeväxlare och komplett växlarpaket installerades.
- Fortsätter med Hagtorn Fastighetservice gällande snöröjning.
- Påbörjat utökningen med ytterligare 2 nya bostadsrättslägenheter, detta genom att anlita en entreprenör som driver hela projektet på uppdrag av styrelsen. Beräknas vara färdiga Q1/Q2 2019
- Nya maskiner/arbetsverktyg till vaktmästaren
- Fortsätter med "Supportavtal" via Benelux Energikonsult gällande värmeanläggning
- Fortsätter med tjänsten "Fastighetsägarens ansvar" där vår fastighet utvärderas med jämna mellanrum av HSB.
- Fortsatt med vår populära Jul-pynt av fastigheten och gården *HF*



## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2018, i Brf Sköldens fritidslokal på Vattenverksvägen 27 A

Vid stämman närvarade 23 röst-berättigade medlemmar samt 3 fullmakt. Totalt 26 röstberättigade.

## EXTRA FÖRENINGSTÄMMA/VÄSENTLIGA BESLUT UNDER ÅRET

Ingen extra föreningsstämma hölls.

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Admir Begovic
Ledamot	Helene Krook
Ledamot	Ethel Lövgren
Ledamot	Kristofer Johansson
Utsedd av HSB	Jörgen Magnusson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Admir Begovic & Ethel Lövgren. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

## FIRMATECKNARE TVÅ I FÖRENINGEN

Admir Begovic, Ethel Lövgren, Helene Krook, Kristoffer Johansson

## REVISORER

Kent Moström och Tomas Vidakusic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Mats Rydén och Karin Hasselberg

## REPRESENTANTER I HSB MALMÖ FULLMÄKTIGE

Ethel Lövgren och Helene Krook

## VICEVÄRD/VAKTMÄSTARE

Hrusmin Avdic (Rulle) 



## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKNESKAPSÅRET

Succén med värmepumparna och solpaneler fortsätter även i år också. Vi kan bara konstatera att värmepumparna levererar och besparingarna är ENORMA på hela 67% i snitt. Detta har spridit sig och på HSB centralt valde man att göra ett reportage om vår fina anläggning i HSB Uppdraget som publicerades i somras. Optimering med ytterligare besparingarna som överstiger all förväntan fortsätter även nu när vi har slutfört sista etappen. Sista etappen var att byta ut fjärrvärmecentralen mot ny moderna, miljövänlig och energibesparande fjärrvärmecentral med ny fjärrvärmeväxlare, fjärrvärmepaket etc. Nu är hela värmeanläggningen up-to-date och dessutom med den senaste tekniken, vilket känns helt fantastiskt. Vi kan känna oss stolta och meddela att föreningen har väldigt liten energiförbrukning. Föreningen kan anses miljövänlig då vi endast använder en liten bråkdel av fjärrvärmens. Föreningens uppvärmning består nu till mestadels av värmepumparna och solpaneler vilket är helt otroligt. Vi förväntar oss att investeringen kommer att vara återbetald inom loppet av 5–7 år om besparingarna fortsätter i denna takt.

Styrelsen har valt att fortsätta att anlita HSB Malmö gällande "Administrativ Förvaltningsentreprenad". Styrelsen har tecknat ett nytt 3-års avtal fr.o.m 2017-09-01 t.o.m 2020-08-31.

Styrelsen har försökt dela ut brandvarnare genom vaktmästaren till samtliga lägenheter. Dock har man inte lyckats nå alla trots att man gått ut med skriftlig information 3 gånger. Ni medlemmar som ej erhållit brandvarnare ombeds att kontakta vaktmästaren för att hämta ut dem.

Föreningen har äntligen erhållit bygglov för 2 nya bostadsrättslägenheter på Vattenverksvägen 27A (tidigare lokal 4072) enligt föreningens riktlinjer. Förväntat färdigställande Mar/April 2019.

Föreningen har beslutat att inte ha en övernattningslägenhet av hyreslokal 1106. Istället har vi hittat hyresgäst som hyr den som kontorslokal.

Brf Skölden är en förening med ständiga förbättringar och med öppenhet. Därför glöm inte att gå in på vår hemsida. Förhoppningen är att du som boende ska hitta all information du behöver på hemsidan.

Hemsidan presenterar föreningen pedagogisk och där hittar både boende, köpare och mäklare information om föreningen. Gå in på [www.brfskolden.se](http://www.brfskolden.se) och kika in. Glöm inte att prenumerera på vårt nyhetsbrev.

För att lyckas nå ut med vårt budskap till er medlemmar i Brf Skölden har vi försökt skicka ut information eller lägga upp det på hemsidan eller på anslagstavlan i trappuppgångar. //K





## UNDERHÅLL

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Takrännor/hängrännor har rensats
- Vatten- dagbrunnarna och avloppen har spolats och rensats
- Tvättning av alla soprum och sopkärl
- Tvättning diverse med avfettning av kantsten

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vaktmästaren och styrelsen den 2018-09-18. Vid besiktningen framkom att:

- Vi ska använda "Grönfri" mot alger på det ställen där det uppkommit.
- Vi ska ha nya linjer till parkeringen
- Vi behöver olja/byta dörren till lokal 1106
- Trapphus A tegel har släppt behöver göras vid
- Samtliga vindskivor ska tvättas, målas eller bytas vid behov om möglat
- Ventilation + anslutning till skyddsrum ska göras vid. Befinner sig vid dem nya lägenheterna ska göras snyggt och ta bort trä.
- Innegård: Såga/plocka bort alla träd på innergården ovanför garaget pga fara att rötterna kan skada konstruktionen.
- Fjärrvärmecentralen: ska städas, rengöras och golvet målas
- Källartrappa: utanför styrelserum ska renoveras
- Garage: Rör längst in som ej används ska tas bort
- Garage: Läckageskada i taket ska åtgärdas vid renovering
- Garage: Ska renoveras, lagas, nya portar istället för trädörrar ska installeras
- Garage: Bygga förråd vid tvättplattan och hyra ut för att få in pengar till föreningen
- Tvättstuga 2 & 3 behöver renoveras
- Trappuppgångar behöver renoveras och fräschas upp för att höja trivsel
- Båda innergård behöver göras vid
- Fasaden är i behov av omfogning vilket innebär att cementfogarna mellan tegelstenarna behöver förnyas.
- Takets livslängd börjar närma sig sitt slut och det kommer ses över samtidig som fasadens omfogning inom 2–4 år.
- Horisontella huvudstammen för avloppen under bottenplattan i källaren har behov av åtgärd inom 1–3 år.
- Fastighetens samtliga ståldörrar i källaren ska målas och fräschas upp.
- Stålstaketen vid källargångar och garagenerfart ska målas och fräschas upp.
- Skydd av alla elskåp i fastigheten
- Tvättning av kantsten på baksidan av fastigheten



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

- Renovering av garaget
- Behov av renovering av tvättstuga 2 och 3
- Nya tvättmaskiner planeras införskaffas inom 1-3 år
- Stänga av "tvättplattan" i garaget pga. för stor investering för att få den godkänd
- Taket ovanför styrelserummet har släppt i lacken, behöver åtgärdas
- Målning av ståldörrar inne och samt målning av ståltaget ute
- Branddörren i garaget ska åtgärdas och funktionen säkerställas
- Isolering av taket i fastigheten för att bibehålla värmen i fastigheten
- Föreningens elmätare ska ses över gällande gemensam el

**Styrelsen har en aktiv långsiktig ekonomisk planering och huvuddelen av planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och ska inte påverka årsavgifterna.**

## EKONOMI

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt **760 kr/m<sup>2</sup>** bostadslägenhetsyta vilket är ytterligare minskning jämfört med tidigare år. Årsavgifterna har inte förändrats sedan 2010 och styrelsen planerar inte med några höjningar utan avser att fortsätta sänka driftskostnaderna som har skett sedan 2010.

Mest korrekt och rättvisande är att räkna föreningens **skuld per kvadratmeter yta** (totalyta). Brukar kallas **belåning**, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Föreningens skuld per 31.08.2018 var **22.445.250 SEK** och totala kvadratmeter ytan är **7651kvm** vilket ger ett värde på **2.933 kr/kvm**.

*Tumregel: Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra.*

Vi kan också jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Föreningens skuld per **22.445 250 SEK** dividerat med omsättningen **4.659.375 SEK** vilket ger ett värde på **4,82!**

*Tumregeln blir i all sin enkelhet: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!*

Därför för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna så som dem är.

Styrelsen anser att föreningen har en god ekonomi. Tack vara våra smarta och effektiva investeringar i fastigheten så som ny grundvatten värmeanläggning med solpaneler samt ny fjärrvärmecentral ger oss en besparing på nästan 70%. Samt omförhandling på våra lån, frigör en hel del kapital som gör att föreningen kan amortera mer på sina lån och investera i nya smarta och kostnadseffektiva projekt. Vi ser över våra avtal varje år och utmanar leverantörerna genom att inte binda upp föreningen med långa avtal och har förhandlingar varje år. Detta gör att det även finns utrymme till att sänka avgifterna i framtiden. *Hf*



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till **22 315 250kr** vilket är en minskning med över 620.000kr. Under året har föreningen amorterat mycket tack vara det låga ränteläget, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år. En lämplig amorteringstakt är 30-40 år, vilket innebär att föreningen ligger väldigt bra till och betalar en rimlig summa på sitt lån.

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.

## KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Styrelsen fortsätter att arbeta med att ständigt sänka föreningens driftkostnader och inte höja avgifterna. Detta gör att vi får överskott i vår ekonomi och bibehåller lägenheternas värde även i en allt mer turbulent bostadsmarknad. Samtidigt ser vi till att förvalta och utveckla fastigheten och följa vår underhållsplan som styrelsen går noga igenom i detalj varje år.

Målsättningen är att medlemmarnas kapital i lägenheterna ska öka. Då vi är väl medvetna om att det är allas gemensamma ekonomi. Vår långsiktiga strategi som kan utläsas från ovan beskrivna investeringar förväntas ge föreningen en bra ekonomi även i framtiden.

Styrelsen vill även tacka alla dem som tänker på vår gemensamma ekonomi men även på vår miljö. Alla ni som sorterar matavfall och sopor rätt samt använder lagom mängd vatten, men även värme genom att stänga av värmeelementet när man öppnar fönster för vädring. Detta gör att vi kan hålla sopavfall, vatten och värmekostnader nere och kan på så sätt kan vi sänka avgifterna med ett par hundralappar i månaden i framtiden.

## FÖRVÄNTAT FRAMTIDA UTVECKLING

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen är tveksam till ventilationens funktion i huset (självdagsventilation). Vid kontroll som gjordes av 4st lägenheter fann man att ventilationen inte fungerade som den skulle. Ventilationen i lägenheterna var övertapetserade och ventilerna var stängda.

Om man inget gör, kan konsekvenserna bli höga energikostnader, risk för fukt i taket och på rumsväggar, i badrum och detta kan i sin tur innebära risk för mögel och ohälsa för lägenhetsinnehavaren. Styrelsen kommer att se över ventilationen i alla lägenheter och tillsammans med medlemmarna vidta dem åtgärder som behövs.

Det har länge nu varit på tapeterna gällande gemensam el. Efter att styrelsen aktivt kollat över vilka fördelar respektive nackdelar samt besparingsmöjligheter det finns kontra investeringskostnaderna gällande gemensam el så har styrelsen kommit fram till att det INTE kommer löna sig för föreningen att implementera gemensam el som det ser ut idag. *HF*



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har **5st** lägenhetsöverlåtelser skett var av **1st** gåva. Vid årets utgång hade föreningen **109** 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

Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för det gångna året och vi förblir en förening med ständiga förbättringar och med öppenhet, nyfikenhet och högt i tak. Nu går vi igen mot en gemensamt och spännande framtid med nya projekt, innovationer och investeringar för att främja föreningens ekonomi. Vi har gjort stora förändringar och effektiviseringar dem senaste åren för att minska föreningens kostnader och förbättra lönsamheten. Men framför allt för att främja och förvalta föreningens långsiktiga framtidsplaner och vi stannar inte där, idag står vi stabilt och starkare än någonsin. **Vi är stolta men inte nöjda** och vi kommer kontinuerligt att söka efter nya lösningar, investeringar, förbättringar och effektiviseringar för att ännu mer förbättra föreningens och era medlemmars investering och minska kostnaderna men även minska miljöpåverkan.

Vad som är viktigt är att vi **tillsammans gemensamt gör varandra bättre** genom att vi arbetar på att förbättra den interna informationen i föreningen. Att bättre och tydligare informera om vilka aktiviteter och projekt det finns i föreningen samt hur man får kontakt med styrelsen. Detta kan ske dels på dem anslagstavlor, mellan varandra och dels på föreningens hemsida. På hemsidan kommer det finns aktuell information när styrelsen har öppet för informationsmöte. Vi i styrelsen vill uppmuntra alla medlemmar i föreningen att regelbundet gå in på föreningens hemsida [www.brfskolden.se](http://www.brfskolden.se) för att hämta information, senaste nyheterna samt uppdatera sig kring vad händer i föreningen.

Då har vi kommit till slutet och styrelsen vill ännu en gång tacka föreningens medlemmar för det förtroende som visats oss och det goda samarbetet under verksamhetsåret. Glöm aldrig bort att ni är en del i Brf Sköldens framgång....**NU KÖR VI!**

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 775	1 170 860	3 051 093	5 241 507	-332 478
Resultatdisp. under året				-332 478	332 478
Inbetalda upplåtelseavgifter		50 000			
lanspråktagan. 2017/18 av yttre fond			-56 806	56 806	
Avsättning år 2017/18 yttre fond			204 000	-204 000	
Årets resultat					660 618
Belopp vid årets slut	141 775	1 220 860	3 198 287	4 761 835	660 618

**EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	4 659	4 910	4 836	5 299	4 719
Rörelsens kostnader	-3 662	-4 918	-3 474	-3 730	-3 470
Finansiella poster, netto	-340	-324	-345	-561	-757
Årets resultat	657	-332	1 017	1 008	492

Likvida medel & fin.  
placeringar

placeringar	2 514	2 237	1 332	771	440
Skulder till kreditinstitut	22 445	22 960	23 685	24 200	24 666
Fond för yttre underhåll	3 198	3 051	3 998	4 288	4 588
Balansomslutning	33 386	33 064	34 216	33 586	33 373
Fastighetens taxeringsvärde	50 623	50 266	50 266	44 984	44 984
Soliditet %	30%	29%	28%	26%	23%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	64	61	66	107	145
Låneskuld kr/kvm	4147	4242	4407	4611	4700
Avgift kr/kvm	760	747	757	757	757

Hf

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

Balanserat resultat	4 761 835
Årets resultat	657 295
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 419 130</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	5 419 130 <i>MF</i>
-------------------------	---------------------



## HSB Brf Skölden i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
		<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 659 375</b>	<b>4 909 842</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 432 796	-1 028 860
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-762 450	-732 783
Löpande underhåll	Not 4	-206 483	-265 052
Periodiskt underhåll	Not 5	-56 806	-1 430 574
Övriga externa kostnader	Not 6	-357 034	-608 406
Fastighetsskatt/avgift		-149 618	-156 270
Avskrivningar	Not 7	-696 504	-696 504
Summa fastighetskostnader		<u>-3 661 691</u>	<u>-4 918 449</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>997 684</b>	<b>-8 607</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 533	3 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-344 923</u>	<u>-327 713</u>
Summa finansiella poster		<u>-340 390</u>	<u>-323 872</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>657 294</b>	<b>-332 478</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		657 294	-332 478
Avsättning underhållsfond		<u>-204 000</u>	<u>-484 000</u>
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>56 806</u>	<u>1 430 574</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-147 194</u>	<u>946 574</u>
<b>Överskott</b>		<b>510 100</b>	<b>614 096</b> <i>H7</i>



## HSB Brf Skölden i Malmö

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 29 977 496	30 674 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9 719 150	0
	<u>30 696 646</u>	<u>30 674 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>30 697 346</u>	<u>30 674 700</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	70 605	59 235
Avräkningskonto HSB Malmö	2 510 620	736 909
Övriga fordringar	Not 11 37 226	37 224
Aktuell skattefordran	2 399	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 57 775	45 834
	<u>2 678 625</u>	<u>879 201</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 10 500	1 510 500
Summa omsättningstillgångar	<u>2 689 125</u>	<u>2 389 701</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u><b>33 386 471</b></u>	<u><b>33 064 401</b></u> HF





## HSB Brf Skölden i Malmö

## Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

141 775

141 775

Upplåtelseavgifter

1 220 860

1 170 860

Fond för yttre underhåll

3 198 287

3 051 093

4 560 9224 363 728*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 761 835

5 241 507

Årets resultat

657 294

-332 478

5 419 1294 909 029

Summa eget kapital

9 980 0519 272 756

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

21 825 25022 340 250

21 825 250

22 340 250

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

620 000

620 000

Leverantörsskulder

55 891

23 646

Aktuell skatteskuld

0

4 206

Övriga skulder

Not 17

25 866

25 734

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

879 414777 808

1 581 170

1 451 395

Summa skulder

23 406 42023 791 645

Summa eget kapital och skulder

33 386 47133 064 401

HF

**HSB Brf Skölden i Malmö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 2017-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	657 294	-332 478
Avskrivningar	696 504	696 504
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 353 798	364 026
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 712	508 230
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	129 776	-94 076
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 457 862	778 180
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-719 150	851 794
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-719 150	851 794
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-515 000	-725 000
Inbetalda insatser	50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-465 000	-725 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>273 712</b>	<b>904 974</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 236 909</b>	<b>1 331 935</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 510 620</b>	<b>2 236 909</b>

HF



## HSB Brf Skölden 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 62 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 1,66 %

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### 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 2017-2018.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 359 771 kr (föregående år 5 359 771 kr)

HT



## HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	4 114 646	4 044 266
	Hysesintäkter	460 868	564 296
	Övriga intäkter	83 861	301 280
	<b>Summa</b>	<b>4 659 375</b>	<b>4 909 842</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	97 856	37 715
	El	423 787	484 529
	Uppvärmning	457 066	66 263
	Vatten	228 675	198 596
	Sophämtning	88 541	108 916
	Övriga avgifter	136 871	132 842
	<b>Summa</b>	<b>1 432 796</b>	<b>1 028 860</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	250 000	246 000
	Revisorsarvode	20 000	8 000
	Övrig ersättning förtroendevalda	7 500	15 000
	<b>Summa</b>	<b>277 500</b>	<b>269 000</b>
	Löner och ersättningar	292 186	280 054
	Övriga kostnader anställda	0	650
	<b>Summa</b>	<b>292 186</b>	<b>280 704</b>
	Sociala kostnader	191 265	179 173
	Övriga gemensamma kostnader	1 500	3 906
	<b>Summa</b>	<b>192 765</b>	<b>183 079</b>
	<b>Totalt</b>	<b>762 450</b>	<b>732 783</b>
Medeltalet anställa under räkenskapsåret har varit 1 person			
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	0	24 500
	Material i löpande underhåll	48 156	29 777
	Löpande underhåll av bostäder	5 375	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	18 703	11 858
	Löpande underhåll tvättutrustning	15 664	13 033
	Löpande underhåll av installationer	4 362	25 891
	Löpande underhåll Va/sanitet	29 828	16 426
	Löpande underhåll värme	2 084	30 786
	Löpande underhåll el	0	13 278
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	-2 514	3 799
	Löpande underhåll hissar	69 983	33 820
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	13 928
	Löpande underhåll markytor	0	27 918
	Skadegörelse	1 823	20 037
	Försäkringsskador	13 018	0
	<b>Summa</b>	<b>206 483</b>	<b>265 052</b>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	44 878	24 500
	Periodiskt underhåll installationer	11 928	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	1 406 074
	<b>Summa</b>	<b>56 806</b>	<b>1 430 574</b>

**HSB Brf Skölden i Malmö**

<b>Noter</b>		<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
		<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	142 473	143 678
	Revisionsarvoden	9 637	8 413
	Övriga externa kostnader	204 924	456 315
	<b>Summa</b>	<b>357 034</b>	<b>608 406</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	696 504	696 504
	<b>Summa</b>	<b>696 504</b>	<b>696 504</b> MF



## HSB Brf Skölden i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 002 842	42 002 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 002 842	42 002 842
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-11 433 042	-10 736 538
Årets avskrivningar	-696 504	-696 504
Utgående avskrivningar	-12 129 546	-11 433 042
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>29 873 296</b>	<b>30 569 800</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 200	104 200
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>104 200</b>	<b>104 200</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>29 977 496</b>	<b>30 674 000</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	34 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	1 911 000	2 554 000
	35 911 000	35 554 000
Mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
Mark - lokaler	712 000	712 000
	14 712 000	14 712 000
Taxeringsvärde totalt	50 623 000	50 266 000
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	851 793
Omklassificering	0	0
Årets investeringar	719 150	-851 793
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>719 150</b>	<b>0</b>
Avser ny värmecentral som beräknas kosta ca 600 000:-		
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b> HF



## HSB Brf Skölden i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
-------	------------	------------

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	37 226	37 224
	<b>37 226</b>	<b>37 224</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	2 500	2 553
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 275	43 281
	<b>57 775</b>	<b>45 834</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Egen BR, kortfristigt bruk	10 500	10 500
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	0	1 500 000
	<b>10 500</b>	<b>1 510 500</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 775	1 170 860	3 051 093	5 241 507	-332 478
Resultatdisponering under året				-332 478	332 478
Inbetalda upplåtelseavgifter		50 000			
lanspråkstagande 2017-2018 av yttre fond			-56 806	56 806	
Avsättning år 2017-18 yttre fond			204 000	-204 000	
Årets resultat					657 294
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>141 775</b>	<b>1 220 860</b>	<b>3 198 287</b>	<b>4 761 835</b>	<b>657 294</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	195198	0,57%	2018-06-12	13 605 465	420 000
Swedbank Hypotek	2851141735	3,26%	2018-11-22	4 339 785	100 000
Swedbank Hypotek	2854834757	2,61%	2019-03-25	4 500 000	100 000
				<b>22 445 250</b>	<b>620 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**21 825 250**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

19 345 250

Finns Swap-avtal knutna till föreningen

Nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,50%

17 449 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018-2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

	2018-08-31	2017-08-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>26 558 000</b>	<b>26 558 000</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

MF



## HSB Brf Skölden i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	620 000	620 000
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	11 749	11 910
Arbetsgivaravgifter	14 117	13 824
	<b>25 866</b>	<b>25 734</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	72 586	56 391
Övriga upplupna kostnader	437 871	384 526
Förutbetalda hyror och avgifter	368 957	336 891
	<b>879 414</b>	<b>777 808</b>

Malmö 15 07 - 2019



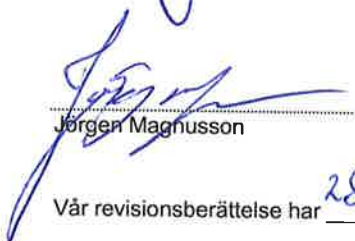
Admir Begovic



Ethel Lövgren



Helene Krook



Jörgen Magnusson



Kristofer Johansson

Vår revisionsberättelse har 28/1 -2019 avgivits beträffande denna årsredovisning



Tomas Vidakusic  
Av föreningen vald revisor



Hoda Fakhro  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Moström  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Skölden i Malmö, org.nr. 746000-5700

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Skölden i Malmö för år 2017-09-01–2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna red beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionsred 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. *jj*

## 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 Skölden i Malmö för år 2017-09-01–2018-08-31 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. *HK*

Malmö den <sup>28</sup> / 12 2019



Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Tomas Vidakusic  
Av föreningen vald revisor



Kent Moström  
Av föreningen vald revisor

# 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.