



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
VÄBELN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



# DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
13. Beslut i anledning av föreningens 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.
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.
23. Val av fullmäktige och suppleant samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande.



# HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄBELN I MALMÖ ÅRSREDOVISNING

För

**HSB Bostadsrättsförening Väbeln i Malmö.**

Organisationsnummer 746000-5023

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**1/1 2020 - 31/12 2020.**

**Föreningens 83: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.

Föreningens fastighet byggdes år 1937/38 på tomt Nr.3 i kvarteret Nr.23 som föreningen innehar med äganderätt. Adressen är Törnskärsgatan 3 A- C / Västra Rönneholmsvägen 57. Föreningen registrerades den 15/6 1938. Huset total ombyggdes 1985/86. Ombyggnaden innefattade bl.a. hopslagning av lägenheter. Lägenhetsantalet minskades från 33 till 23 st. Dessutom försågs fastigheten med nya vatten och avloppsstammar, nytt elsystem, hissar, nya fönster, balkonger och fasaden med det gula teglet. Husets ”värdeår” är 1986.

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. En avgift för detta tas ut av respektive lägenhetsinnehavare i januari månad varje år.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Väbeln 3, vilken innehåller 23 st lägenheter och 3 st lokaler.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adressen Törnskärsgatan 3 A, B, C.

Föreningens 23 st bostäder och 3 lokaler fördelar sig enligt följande:

7 st	2 Rum och Kök.
13 st	3 Rum och Kök.
3 st	4 Rum och Kök.
Total lägenhets yta:	1 586,5 m <sup>2</sup>
Total lokalyta	141,0 m <sup>2</sup>
Lägenheternas medelyta är	69,0 m <sup>2</sup>

## **DE SENASTE ÅREN HAR FÖRENINGEN UTFÖRT FÖLJANDE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH INVESTERINGAR I FASTIGHETEN.**

### **2020:**

1. En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan.
2. Kodapparater med taggar har monterats på samtliga portar från gatan.
3. Nya låscylinrar har inmonterats på alla dörrar inne i fastigheten samt på sopkiosken.
4. Underhållsspolning av samtliga avloppsledningar.

### **2019:**

1. Nya stolparmaturer gården i LED.
2. Nya husnummer armaturer åt gatan.
3. Nya armaturer hiss trappa C.
4. Montage av 5 st brytskydd på alla portar åt gård och gata.
5. Ny SMS-Larmuppringare monterad pannrummet.

### **2018:**

1. Reparation av klinkergolv, utbyte av läckande brunn terrass.
2. Reparation av fuktskadat tak och vägg i lägenhet under terrassen.
3. Cirkulationspumpar utbytta i värmecentralen.
4. Obligatorisk ventilations kontroll (OVK)
5. Montage av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.
6. Ny dvärgbrytarcentral har installerats i elcentralen tvättstugan.

### **2017:**

1. Omläggning av yttertaket.
2. Nya hängrännor och stuprör.
3. Frihängande balkongerna försetts med nya undersidor av profilerad plåt.
4. Samtliga balkonger har fått fronterna tvättade.
5. Nya Ventilationsgaller på fasaden till vinden.
6. Nya springventiler till fönstren.
7. Nytt plåttak öppna spisen terrassen.
8. Ny mjuk/rörelsefog tegelfasaderna.
9. Nya plattor fjärrvärmväxlaren, radiatorer.
10. Lagstadgad Energideklaration.

### **2016:**

1. Nya golv bägge hissarna.
2. Finstädning och polering av trapphusgolven.
3. Värmemängdsmätare installerad på värmepumpen.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020, utomhus uppe på solterrassen pga Covid-19. Närvarande var 10 st röstberättigade medlemmar. Stämman godkände verksamhetsberättelsen och fastställde resultat- och balansräkningen. Stämman beslutade att verksamhetsårets resultat efter uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad, samt efter överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan. Skulle följa styrelsens förslag, vilket innebar att 3 948 395 kr balanseras i ny räkning. Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet.

I tur att avgå från styrelsen var Emil Magnusson och Camilla Alm. Camilla har sedan tidigare avflyttat från föreningen. Emil Magnusson omvaldes. Som ny ledamot valdes Kikki Le. Bägge för en period av två år.

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under verksamhetsåret 2020 har styrelsen bestått av följande medlemmar:

Ordförande	Mats Anderberg
Sekreterare	Irina Bernebring Journiette
Ledamot	Emil Magnusson
Ledamot/ Studieorganisatör	Vilhelm Gelderman
Ledamot	Kikki Le
HSB-representant	Jan Östring

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Mats Anderberg, Irina Bernebring Journiette samt Vilhelm Gelderman.

### Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 6 st protokollförda styrelsesammanträden + konstituerande mötet efter stämman.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Mats Anderberg, Irina Journiette Bernebring, Emil Magnusson samt Vilhelm Gelderman.  
Att två tillsammans teckna föreningens firma.

## ATTESTRÄTT

Mats Anderberg, Irina Bernebring Journiette, Emil Magnusson, samt Vilhelm Gelderman.

## REVISORER

### Ordinarie

Leif Ylitalo Oskarsson  
Josefin Candia

Samt revisor från Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Suppleanter

Vakant

## VALBEREDNING

### Ordinarie

Vilhelm Gelderman, Lina Martinell

### Suppleanter

Vakant

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

### Ordinarie

Mats Anderberg

### Suppleanter

Emil Magnusson

## VICVICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd under verksamhetsåret har varit Mats Anderberg.

Skötseln av trädgården har under året utförts av UA Bemanning o ind.service AB

Städningen av trapporna har utförts av SBC Förvaltning.

## AVTAL

Föreningen har i dag avtal med nedanstående företag:

Företag	Gällande:
1 HSB Malmö	Administrativ förvaltning, bokföring, bokslut, budget, avgifter, redovisning, lönehantering, underhållsplanering m.m
2 Anticimex	Skadedjursbekämpning.
3 Hisselektra	Skötsel / Service hissarna trappa A & C.
4 Kiwa Inspecta	Hiss besiktningar
5 Bahnhof	Bredband, bredbandstelefont
6 ComHem	Kabel TV, bredband
7 SBC	Trappstädning, snöskottning trottoarer
8 UA Bemanning AB	Trädgårdsskötsel / Byggservice
9 Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring, Brf tilläggsförsäkring

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 2c3bbd2383c25d33d733ac39058c8f5a9d357e654f6d805844b2baa01b25e552f4f75b3b4967da5ebe407ccca3135283ab00d89c5e1e9a8a8bb7460961f9efa9

10	Energi försäljning Sverige AB	Elavtal
11	E.ON	Fjärrvärme och Elnät (monopol)
12	VA Syd	Vatten och sophämtning (monopol)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Under verksamhetsåret har föreningen och byggkonsulterna på HSB Malmö fortsatt arbetet med den läckande solterrassen. Sent på året beslutades det att Henda Bygg AB får uppdraget att göra om tätskiktet med ny avvattning, nya plåtar på väggen, nya pergolatak samt ny entrédörr. Arbetet är tänkt att starta någon gång på våren 2021.

Föreningen har tecknat ett nytt femårigt avtal med Bahnhof gällande fortsatt leverans av bredband med hastigheten 1 000 Mbit/s.

Ett nytt avtal har tecknats med HSB Malmö gällande den administrativa förvaltningen av föreningen. Förvaltningskostnaden för år 2021 sjunker med ca 7%, medan förvaltningen av UH-Planen går upp med ca 75%. Sammanlagt blir kostnaden i princip oförändrad jämfört med år 2020.

Låscylindrarna på alla dörrar inne i fastigheten samt på sopkiosken har bytts ut. Ett kod-taggsystem har installerades på portarna från gatan. Arbetet kommer att slutföras under år 2021 med taggläsare på portarna från gården. Det planeras även för utbyte av porttelefonerna.

Värmepumpen har bytts ut i värmecentralen detta efter det att den gamla havererade i början på år 2020.

Samtliga avloppstammar i fastigheten underhållsspolades med högtryck hösten 2020. I samband med spolningen filmades rörsystemet. Rören såg bra ut med hänsyn till åldern.

En ny kostnad har dykt upp de senaste åren, det är för vandalisering. Framst genom nerklottrade fönster och fasader och krossade fönsterutor. Något vi tidigare sluppit i från, men som nu ser ut att återkomma varje år. År 2020 fick vi lägga ca 4 000 kr av vår löpande underhållsbudget på reparations/saneringskostnader.

### Ombyggnad och underhållsplan

1. En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan.
2. Kodapparater med taggar har installerats på samtliga portar från gatan.
3. Nya låscylindrar har monterats på alla dörrar in till och inne i fastigheten.
4. Underhållsspolning av samtliga avloppsledningar.

### Årets löpande underhåll

**Följande är en del av det löpande underhållet som skett under året.**

1. Rensning har utförts av filterna i återvinnings aggregatet på vinden (VÅV).
2. Hisselektra AB. Serviceavtal 1/1 - 31/12 2020.
3. Stötdämpare, avloppsventiler, nya element har bytts ut på tvättmaskinerna.
4. Klottersanering har skett på portar och fasad utvändigt efter vandalisering.
5. En sk "rättstopp" har monterats avloppstammen till lägenheterna 52, 56 och 60.
6. Fuktbesiktning Anticimex i en lägenhet efter läckage i vattenlås.
7. Hissreparation trappa C, utbyte av styrkort, nya reläer m.m.

### Årsavgifter och Hyror

Nu utgående m<sup>2</sup> pris och år varierar mellan 723:- och 774:- beroende på lägenhetsytan.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743:-/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Desto mindre lägenhet ni har, ju högre blir kvadratmeterpriset.

Bl.a. beroende på att kök och badrum är lika dyra att bygga i en liten som stor lägenhet.

Den sedvanliga uppräknigen av hyran för lokalerna med hyresrätt skedde den 1/1 2021

Justeringen blev i genomsnitt +0,26%. Avtalen följer gällande indexklausul.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 2c3bbd2383c25d33d733ac39058c8f5a9d357e654f6d805844b2baa01b25e552f4f75b3b4967da5ebe407ccca3135283ab00d89c5e1e9a8a8bb7460961f9efa9

## Avsägelse lägenheter

Alla lägenheter har boende medlemmar. Alla affärslokaler har betalande hyresgäster. Inga uppsägningar eller avsägelse har inkommit under året.

## ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Den årliga besiktningen av föreningens fastighet utfördes den 10 november. I år tillsammans med representant från UA Bemanning AB. Förutom det kända problemet med terrassen, upptäcktes det sättningar i plattorna på gården, främst runt dagvattenbrunnarna. Några andra väsentliga brister kunde inte upptäckas. Föreningens egendom bedömdes befinna sig i gott skick.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen uppdaterar regelbundet underhållsplanen. Det närmste året planerar styrelsen för följande åtgärder.

Upprustning/översyn av utemiljön trädgården.

Nya porttelefoner och kodapparater med taggar även på portarna från gården.

Eventuell uppgradering av styrsystem till hissarna.

Fortsatt arbete med solterrassen.

Utbyte av ventiler och expansionskärl i värmecentralen.

Planerade åtgärder finansieras med eget kapital.

### Ekonomi.

Föreningens totala banklån uppgick på bokslutsdagen den 31/12 2020 till 7 705 044 kr. Under året har föreningen amorterat 129 620 kr. I syfte att begränsa riskerna har lånen placerats på olika låneinstitut och med skilda bindningstider.

Vi hade omläggningar på två av våra lån år 2020.

2 709 299 kr den 3/4. Löper med 3-månaders ränta. Räntesats just nu 0,97 %.

2 709 299 kr den 30/12. Bands för en period på 5 år. Räntesats på 0,73 %.

I år 2021 har vi en omläggning, ovanstående 3-månaders den 6/4.

Vårt elavtal med Energi Sverige AB löper vidare. Elpriset för 2021, inkl alla avgifter skatter och moms ser ut att bli 1,47 kr per kWh.

EON höjde fjärrvärmepriset den 1/1 2021 med i snitt 1,8 % för värmen i en genomsnitt fastighet.

Enligt beslut i VA Syds förbundsfullmäktige den 22 juni 2020 höjs bruksavgifterna 2021 för VA i Malmö med i genomsnitt 3,0%. År 2020 höjdes avgiften med 8,5 %.

Från 1 januari 2021 gäller ny taxa för avfall i Malmö stad enligt beslut i kommunfullmäktige.

Avgiften höjs med 5,2%. Höjningen av avgifterna beror till största del på höjd statlig förbränningskatt. År 2020 höjdes avgiften med 2,63 %.

Försäkringsavtalet med Länsförsäkringar löper i ytterligare ett år.

Totalt ökar premien för fastighetsförsäkringen med 1,6 %. Premien för Brf tillägget ökar med 12,7%

### Årsavgifter.

Vi har lyckats hålla månadsavgifterna oförändrade sedan 1/1 2013. Då den sänktes med 3,5%.

Senast avgifterna höjdes var den 1/1 1998 då med 4 %.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Budgeten för år 2021 visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade år 2021.



## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemsantalet - Lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 32st. 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.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 1 st. Nya medlemmar är:

<b>Läg.nr</b>	<b>Överlåtelsedatum.</b>
26	2020-09-29

## **STYRELSENS SLUTORD**

Eftersom vi bara är 23 lägenheter så måste en stor andel av medlemmarna vara beredda på att ta en förtroendepost. Detta om inte arbetsbördan för de kvarvarande skall bli för stor. Det är ett antal befattningar som måste besättas om vi skall uppfylla minimikraven på besättningen.

Det gångna verksamhetsåret har haft vakanser på:

- Revisor suppleant.
- Suppleant valberedning.

Vi behöver till stämman 2021 intresserade medlemmar till ovanstående poster.

Varmt tack till alla medlemmar för det intresse som visats under det gångna verksamhetsåret.

Tillsammans kan vi göra vår förening både bättre och starkare om vi gemensamt tar ansvar för föreningens intressen.

Tänk på att vi samfällt äger en fastighet som har ett taxeringsvärde på drygt trettiofem miljoner kronor.

Styrelsen tackar för det förtroende som förevisats under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 391	1 388	1 384	1 413	1 375
Rörelsens kostnader	1 105	955	1 086	1 387	818
Finansiella poster, netto	113	93	97	162	200
Årets resultat	173	340	201	-136	357
Likvida medel & fin placeringar	5 348	5 046	4 937	4 792	5 662
Skulder till kreditinstitut	7 705	7 835	7 964	8 086	8 215
Fond för yttre underhåll	1 587	1 623	1 456	1 502	1 910
Balansomslutning	14 323	14 205	14 350	14 115	14 284
Fastigheternas taxeringsvärde	35 138	35 138	29 133	29 133	29 133
Soliditet %	43	42	40	39	39
Räntekostnad kr/kvm	76	73	71	108	130
Låneskuld kr/kvm	4 462	4 537	4 612	4 682	4 757
Avgift kr/kvm	743	743	743	743	743

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	29 578	420 186	1 622 884	3 608 306	340 089	<b>6 021 043</b>
Avsättning år 2020 yttre fond			99 000	-99 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond			-135 076	135 076		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				340 089	-340 089	<b>0</b>
Årets resultat					172 765	<b>172 765</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 578</b>	<b>420 186</b>	<b>1 586 808</b>	<b>3 984 471</b>	<b>172 765</b>	<b>6 193 808</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 984 471
årets vinst	172 765
	<b>4 157 236</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 157 236
	<b>4 157 236</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	1 330 416	1 330 908
Övriga intäkter	3	60 439	56 754
		<b>1 390 855</b>	<b>1 387 662</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-46 693	-46 680
Planerat underhåll	5	-135 076	-7 104
Fastighetsavgift/skatt		-46 247	-45 051
Driftskostnader	6	-429 510	-414 004
Övriga kostnader	7	-82 782	-82 910
Personalkostnader	8	-117 889	-111 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 334	-247 334
		<b>-1 105 531</b>	<b>-954 377</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>285 324</b>	<b>433 285</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 546	32 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 107	-125 676
		<b>-112 561</b>	<b>-93 196</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>172 765</b>	<b>340 089</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 519 174	8 766 508
Pågående nyanläggningar	10	40 970	7 719
		<b>8 560 144</b>	<b>8 774 227</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar HSB		500	500
Egna BR, långvarigt bruk		359 625	359 625
		<b>360 125</b>	<b>360 125</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 920 269</b>	<b>9 134 352</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Avräkningskonto HSB Malmö		1 847 510	1 046 425
Övriga fordringar	11	5 586	3 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 415	21 418
		<b>1 902 511</b>	<b>1 071 098</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	3 500 000	4 000 000
		<b>3 500 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 402 511</b>	<b>5 071 098</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 322 780</b>	<b>14 205 450</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 578	29 578
Uppåtelseavgifter		420 186	420 186
Fond för yttre underhåll	14	1 586 808	1 622 884
		<b>2 036 572</b>	<b>2 072 648</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 984 471	3 608 306
Årets resultat		172 765	340 089
		<b>4 157 236</b>	<b>3 948 395</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 193 808</b>	<b>6 021 043</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 890 327	2 281 479
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 890 327</b>	<b>2 281 479</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 814 725	5 553 185
Medlemmarnas reparationsfond		68 120	68 120
Leverantörsskulder		47 429	31 450
Aktuella skatteskulder		2 822	1 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	305 549	249 056
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 238 645</b>	<b>5 902 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 322 780</b>	<b>14 205 450</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		172 765	340 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		247 334	247 334
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>420 099</b>	<b>587 423</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 328	15 148
Förändring av kortfristiga skulder		74 177	-355 422
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>463 948</b>	<b>247 149</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 251	-7 719
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-33 251</b>	<b>-7 719</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-129 612	-129 612
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-129 612</b>	<b>-129 612</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>301 085</b>	<b>109 818</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 046 425	4 936 607
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 347 510</b>	<b>5 046 425</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 86 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 414 605 kr (fg år 6 414 605 kr)

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 178 808	1 178 808
Hysesintäkter	151 608	152 100
	<b>1 330 416</b>	<b>1 330 908</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Fastighetsskatt, ej momsreg	13 368	14 231
Bredband	27 600	27 600
Överlåtelseavgift	2 366	2 326
Pantförskrivningsavgift	946	1 860
Avgift andrahandsupplåtelse	4 710	3 492
Erhållna bidrag - Boverket	2 928	0
Övriga intäkter, ej momsreg	7 245	7 245
Övriga intäkter	1 279	0
Öresutjämning	-3	0
	<b>60 439</b>	<b>56 754</b>

### Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	7 881	20 879
Löpande underhåll tvättutrustning	3 012	0
Löpande underhåll Va/sanitet	1 938	1 313
Löpande underhåll värme	4 909	4 909
Löpande underhåll el	964	0
Löpande underhåll av hissar	20 394	15 900
Skadegörelse	3 144	0
Försäkringskador	4 451	3 679
	<b>46 693</b>	<b>46 680</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Material i periodiskt underhåll	0	7 104
Periodiskt underhåll tvättutrustning	33 627	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	50 181	0
Periodiskt underhåll värme	11 519	0
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	39 749	0
	<b>135 076</b>	<b>7 104</b>



### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	79 650	70 332
El	66 429	105 007
Uppvärmning	144 107	106 384
Vatten	64 854	56 284
Sophämtning	16 426	14 366
Övriga avgifter -fastighetsförsäkring, bredband o kabel-TV	58 045	61 631
	<b>429 511</b>	<b>414 004</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	53 749	56 475
Revisionsarvoden	10 125	9 351
Övriga externa kostnader	18 908	17 084
	<b>82 782</b>	<b>82 910</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	52 750	50 533
Revisorsarvode	6 000	4 000
Vicevärdersättning	30 000	30 000
	<b>88 750</b>	<b>84 533</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	29 139	26 761
	<b>29 139</b>	<b>26 761</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>117 889</b>	<b>111 294</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 216 114	12 216 114
Årets investeringar	0	0
Markanläggning	74 904	74 904
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 291 018</b>	<b>12 291 018</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-3 527 040	-3 283 451
Ingående avskrivningar markanläggningar	-22 470	-18 725
Årets avskrivningar byggnader	-243 589	-243 589
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 745	-3 745
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 796 844</b>	<b>-3 549 510</b>
Mark	25 000	25 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 519 174</b>	<b>8 766 508</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 800 000	33 800 000
Taxeringsvärden mark	1 338 000	1 338 000
	<b>35 138 000</b>	<b>35 138 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 494 174	8 741 508
Bokfört värde mark	25 000	25 000
	<b>8 519 174</b>	<b>8 766 508</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden - takterrass	7 719	7 719
Årets inköp - takterrass	33 251	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 970</b>	<b>7 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 970</b>	<b>7 719</b>

Pågående byggnation avser takterrass vilket beräknas kosta 1 000 000 kr och beräknas färdigställas 2021.

## Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 586	3 252
	<b>5 586</b>	<b>3 252</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	438	679
Övr förutb kostnader- försäkring, serviceavtal, kabet-TV m.m.	48 977	20 739
	<b>49 415</b>	<b>21 418</b>

### Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 500 000	4 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 622 884	1 455 988
Avsättning	99 000	174 000
Ianspråkstagande	-135 076	-7 104
	<b>1 586 808</b>	<b>1 622 884</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	11 072 000	11 072 000
	<b>11 072 000</b>	<b>11 072 000</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 814 725 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 129 612 kr

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 814 725	5 553 185
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 890 327	2 281 479
	<b>7 705 052</b>	<b>7 834 664</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 337197	0,97	2021-04-06	2 717 361	2 749 609
Stadshypotek 392600	0,73	2025-12-30	2 709 299	2 741 547
Swedbank Hypotek 2657861544	2,69	2022-08-25	1 213 651	1 266 419
Swedbank Hypotek 2754214373	1,32	2024-11-25	1 064 741	1 077 089
			<b>7 705 052</b>	<b>7 834 664</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 759	7 280
Förutbetalda hyror och avgifter	117 402	109 696
Upplupen värmekostnad	19 781	27 143
Upplupen elkostnad	9 446	7 226
Upplupen arvode och arbetsgivareavgifter	88 709	83 452
Upplupen extern revisor	10 000	9 350
Övriga upplupna kostnader - värmepump och bredband	53 453	4 909
	<b>305 550</b>	<b>249 056</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt  
Malmö den

Mats Anderberg

Emil Magnusson

Jan Östring

Kikki Le

Irina Bernebring-Journiette

Vilhelm Gelderman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mohammed Daabas  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Josefin Candia  
av föreningen utsedd revisor

Leif Ylitalo Oskarsson  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Våbeln i Malmö, org.nr. 746000-5023

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Våbeln i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Väbeln i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Josefin Candia  
Av föreningen vald revisor

Leif Ylitalo Oskarsson  
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.