



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
VÄSTKUSTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Västkusten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 11 februari 2020 klockan 19.00

Lokal: Föreningslokalen, Kronetorpsgatan 44, källaren.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämμοordförande
3. anmälan av stämμοordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämμοordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Revisionsberättelse	23
Valberedningens förslag	25
Ordlista	26



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5106

HSB Brf Västkusten

VERKSAMHETSPLAN

2019/2020 - 2023/2024



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5106

HSB Brf Västkusten

HSB certifieringen har upphört sedan årsskiftet 2017 då HSB Riksförbund valt att inte längre utveckla och tillhandahålla tjänsten.

HSB Malmö har därför tagit fram tjänsten verksamhetsplan som speglar den prognosticerade framtida utvecklingen för föreningen både i framtida underhåll/investering och ekonomi. Uppgifterna är hämtade från föreningens senaste budget och prognos samt underhållsplan.

HSB Malmö ek för

Administrativ förvaltning



VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. Brf Västkusten innehar marken med tomträtt.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Västkusten har valt att ge utökad information om föreningens och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2019 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringsåtgärder som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 5 åren, underhållsplanen revideras vart tredje år. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 2019-07-15.

Planerat underhåll/investeringsåtgärder enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2019/2020	Planerat 2020/2021	Planerat 2021/2022	Planerat 2022/2023	Planerat 2023/2024
Mark				x	
Fasader					
Fönster/Dörrar					
Tak					
Invändigt			x		
VVS		x			x
El					x
Styr och övervakning	x		x		
Hissar			x		
Tvättutrustning	x				



Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2019/2020	Tvättstuga och bokningstavla	1 100	1 100	0
2020/2021	Tappvatten	22 500	0	22 500
2021/2022	Målning trapphus/våtrum, slipning cementmosaikgolv, plastgolv, hissar, låssystem/passagesystem	4 300	3 250	1 050
2022/2023	Asfalt omläggning - södra och norra parkeringsplatsen + gångar	740	740	
2023/2024	Avlopp o elsystem/byte stigare	20 200	1 700	18 500

Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 42 050 000 kr.

Egna medel placeras med bättre ränteintäkt tills de behövs.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna måste förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bl. a p.g.a ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

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

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Planerade avgiftsförändringar	4% fr 2020-01-01	5% fr 2021-01-01	5% fr 2022-01-01	4% fr 2023-01-01	5% fr 2024-01-01

**Nyckeltal för föreningen**

Nyckeltal	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Genomsnittlig årsavgift/kvm	662	646	638	635	600
Lån kr/kvm	1 838	1 861	1865	1869	323
Räntekostnad kr/kvm	19	23	26	23	10
Soliditet	38%	37%	35%	35%	70%
Räntekänslighet**	2,6	2,7	2,8	2,83	0,51

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Västkusten i Malmö

Org nr 746000-5106

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 – 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Ögonlocket 9 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adress är Kronetorpsgatan 44, 46, 48 och 50 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	
1	30	
2	103	
3	66	
Totalt:	199	11 615 kvm
Parkeringsplatser	123 stycken	
Total lägenhetsyta	11 615 kvm	
Total lokalyta	135 kvm.	
Lägenheternas medelyta	58,4 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2019.
Närvarande var 28 röstberättigade medlemmar.

rp



Styrelsen under verksamhetsåret

1/9 2018 – 18/2 2019

Ordförande	Gitte Kaya
Vice ordförande	Jan-Allan Johansson
Sekreterare	Lars Mogren
Ledamot	Mimi Tao
Utsedd av HSB	Joakim Nilsson
Suppleant	Shawn Norani
Suppleant	Susanna Johansson
Studieorganisatör	Mimi Tao

18/2 2019 – 31/8 2019

Ordförande	Gitte Kaya
Vice ordförande	Jan-Allan Johansson
Sekreterare	Lars Mogren
Ledamot	Mimi Tao
Utsedd av HSB	Joakim Nilsson
Suppleant	Shawn Norani
Suppleant	Mats Edén
Studieorganisatör	Mimi Tao

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan-Allan Johansson och Mimi Tao samt suppleanterna Shawn Norani och Mats Edén. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Gitte Kaya, Jan-Allan Johansson, Lars Mogren och Mimi Tao.

Revisorer

Josefine Tinglöf och Bojan Bogicevic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Suppleant Jovan Polic.

Valberedning

Nelly Simonjan (ordförande i valberedningen), Jaqueline Ekholst och Sara Jacobsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gitte Kaya och Mimi Tao som suppleant.

Förvaltare

Bredablick på uppdrag av Ögonlockets fastighetsförvaltning

Y.P.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder, investeringar och förändringar:

Under 2019 har:

- Skyltar om rökfri zon satts upp vid lekparken
- En översyn av alla el-anläggningsutrymmen genomförts
- Bänkar och bord i utemiljön målats
- Träd vid parkeringen mot Kronetorp tagits ner
- Stuprörsanslutningar grävts upp och bytts ut
- De dyra TV-kanalerna TV4 film och fakta sagts upp
- Armaturer i utemiljön bytts till starka LED-lampor
- Armaturer i källarutrymmen bytts till energisparande LED-lampor med rörelsesensorer.
- Utrymningsskyltar satts upp i samtliga källarutrymmen
- Brandsläckare monterats på vån. 2 i samtliga trappuppgångar samt på vån. 8 i höghuset.
- Nybyggnation av tvättstuga i hus 48 påbörjats.
- Avloppen spolats.
- Stenbumlingar lagts ut som bilhinder vid gräsmattan vid miljöhuset.

Under 2018 har:

- grannsamverkan inletts med polisen
- DNA-kit delats ut till samtliga lägenheter
- energideklaration utförts för samtliga hus
- miljöhus byggts
- nya bilspärrar satts upp vid infarten till miljöhuset
- asfaltering gjorts på infarten till miljöhuset
- yttermiljön förbättrats kring miljöhuset
- belysningsarmaturerna vid källarnedgångarna bytts ut

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen i samråd med HSB Malmö. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Stamreovering. Inget beslut är taget om det är stambyte eller relining som kommer bli aktuellt. Beslut fattas i Ögonlockets gemensamma fastighetsförvaltning. Oavsett om det blir relining eller stambyte kommer åtgärderna innebära höjning av årsavgiften, men hur mycket kan vi inte svara på i nuläget. Relining eller stambyte kommer kräva nya banklån.
- Byte av alla armaturer i trappuppgångar till LED belysning

V. P.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 662 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-04-01.

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

Enligt Brf Västkustens femåriga Verksamhetsplan 2017-2022 planeras följande höjningar av årsavgiften (täckes inte eventuellt stambyte/relining):

2020-01-01 + 4%

ca 1 jan 2021: + 5%

ca 1 jan 2022: + 5%

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 351 582 kr. Under året har föreningen amorterat 260 310 kr.

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 är nöjd med att föregående årsbokslut kunde hållas och att det finns ett överskott till stämmans förfogande. Föreningen har fortsatt en bra ekonomi. Vi har under året investerat i bland annat nya LED-armaturer i utemiljön och i samtliga källargångar och nya stuprörsanslutningar. Detta har gjorts utan att behöva ta lån. Vi har även ökat amorteringarna på föreningens befintliga lån.

En del av föreningens stora utgiftsposter kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt ansvarstagande. Genom att minska vår användning av värme och varmvatten skulle föreningens kostnader kunna sänkas betydligt. Alla föreningens gemensamma kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Förutom nya suppleanter och revisorer valdes ingen ny ledamot i styrelsen på årets stämma.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden justerades 2015 och gäller i 10 år. Styrelsen arbetar aktivt med att utreda möjligheterna att friköpa marken.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en stabil ekonomi och har inte oroväckande höga lån.

Y.P



Medlemsinformation

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 240 medlemmar (235 föregående år).

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

Fritidsverksamhet har bedrivits tillsammans med föreningarna Brf Almedal, Segevång och Kronotorp.

Ett pingisrum har öppnats i källaren på hus 46 och ett hobbyrum har iordningställts i källaren på hus 44. Det finns nu utrymmen för barnvagnar i samtliga hus. Spaljér har satts upp på innergården vid grillplatsen.

Styrelsen anordnade traditionsenligt medlemsträff med tema "julmys" i november. I juni anordnades grillfest på innergården och i augustiloppis på gräsmattan mellan MKB och hus 50. Hemsidan uppdateras kontinuerligt och under året har 4 informationsbrev till medlemmarna delats ut i brevinkasten. Dessutom har ett helt nytt informationsmaterial om föreningen kopierats upp och delats ut till samtliga lägenheter. Dokumentet uppdateras kontinuerligt och finns att hämta i pdf-format på föreningens hemsida.

VP



Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	553 500	0	9 039 035	2 988 000	871 175
Resultatdisponering under året				871 175	-871 175
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-423 937	423 937	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			337 000	-337 000	
Årets resultat					403 580
Belopp vid årets slut	553 500	0	8 952 098	3 946 112	403 580

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	8 296	8 010	7 715	7 657	7 263
Rörelsens kostnader	-7 682	-6 887	-7 485	-6 653	-5 989
Finansiella poster, netto	-210	-252	-287	-253	-100
Årets resultat	404	871	-57	751	1 174
Likvida medel & fin. placeringar	4 036	3 668	4 457	3 673	4 772
Skulder till kreditinstitut	21 352	21 612	21 673	21 713	3 754
Fond för yttre underhåll	8 952	9 039	8 806	9 355	9 024
Balansomslutning	36 694	36 462	35 643	35 655	16 977
Fastighetens taxeringsvärde	121 000	91 172	91 172	91 172	79 772
Soliditet %	38%	37%	35%	35%	70%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	19	23	26	23	10
Låneskuld kr/kvm	1838	1861	1865	1869	323
Avgift kr/kvm	662	646	638	635	600

D20



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel kr

Balanserat resultat	3 946 112
Årets resultat	403 580
Summa till stämmans förfogande	4 349 692

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 349 692
-------------------------	-----------

DP



HSB Brf Västkusten i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	8 026 699	7 773 146
Övriga intäkter	Not 2	269 497	236 699
Summa Nettoomsättning		8 296 196	8 009 845
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 186 012	-3 888 679
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-282 552	-254 497
Löpande underhåll	Not 5	-506 435	-397 982
Periodiskt underhåll	Not 6	-423 937	-57 044
Övriga externa kostnader	Not 7	-548 261	-516 886
Fastighetsskatt/avgift		-274 023	-267 783
Tomträttsavgäld	Not 8	-580 700	-580 700
Avskrivningar	Not 9	-880 656	-923 243
Summa fastighetskostnader		-7 682 576	-6 886 814
Rörelseresultat		613 620	1 123 031
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 785	14 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 825	-265 993
Summa finansiella poster		-210 040	-251 856
Årets resultat		403 580	871 175
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		403 580	871 175
Avsättning underhållsfond		-337 000	-290 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		423 937	57 044
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		86 937	-232 956
Överskott		490 517	638 219

D.B



HSB Brf Västkusten i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 31 826 006	32 028 709
Inventarier	Not 11 71 159	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	27 486
	<u>31 897 165</u>	<u>32 056 195</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 13 3 191	2 900
Andra långfristiga fordringar	Not 14 397 650	397 650
	<u>400 841</u>	<u>400 550</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>32 298 006</u>	<u>32 456 745</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	13 669	31 562
Avräkningskonto HSB Malmö	4 027 003	2 366 108
Övriga fordringar	Not 15 11 896	450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 334 779	305 302
	<u>4 387 346</u>	<u>2 703 422</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 0	1 300 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	8 665	1 609
	<u>8 665</u>	<u>1 609</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>4 396 011</u>	<u>4 005 031</u>
Summa tillgångar	<u>36 694 018</u>	<u>36 461 776</u>

vjp



HSB Brf Västkusten i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 18

Bundet eget kapital

Insatser

553 500

553 500

Fond för yttre underhåll

8 952 098

9 039 035

9 505 598

9 592 535

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 946 112

2 988 000

Årets resultat

403 580

871 175

4 349 692

3 859 175

Summa eget kapital

13 855 290

13 451 710

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

2 026 920

21 502 552

2 026 920

21 502 552

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

19 324 662

109 340

Leverantörsskulder

116 697

69 941

Aktuell skatteskuld

8 428

22 480

Fond för inre underhåll

29 525

31 449

Övriga skulder

Not 20

8 127

8 109

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 324 368

1 266 195

20 811 808

1 507 514

Summa skulder

22 838 728

23 010 066

Summa eget kapital och skulder

36 694 018

36 461 776

VP



HSB Brf Västkusten i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	403 580	871 175
Avskrivningar	880 656	923 243
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 284 236</u>	<u>1 794 418</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 030	-56 528
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	88 972	78 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 350 178</u>	<u>1 815 939</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-672 870	-2 474 446
Investeringar i maskiner/inventarier	-49 047	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-721 917</u>	<u>-2 474 446</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-260 310	-130 674
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-260 310</u>	<u>-130 674</u>
Årets kassaflöde	367 951	-789 181
Likvida medel vid årets början	3 667 717	4 456 898
Likvida medel vid årets slut	4 035 668	3 667 717

bP



HSB Brf Västskusten 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 komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

VP



HSB Brf Västkusten i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	7 763 071	7 506 089
Hyresintäkter	263 628	267 057
Bruttoomsättning	8 026 699	7 773 146
Not 2		
Övriga intäkter		
Bredband	154 700	104 000
Ersättning försäkringsskador	50 013	23 034
Övriga intäkter	64 784	109 665
Summa	269 497	236 699
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 732 815	1 451 345
El	252 923	252 829
Uppvärmning	1 150 641	1 193 930
Vatten	430 071	408 183
Sophämtning	163 891	223 434
Övriga avgifter	455 672	358 959
Summa	4 186 012	3 888 679
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	186 000	182 000
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	20 550	3 500
Summa	214 550	193 500
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 520	0
Summa	3 520	0
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	64 482	60 997
Summa	64 482	60 997
Totalt	282 552	254 497
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	11 076
Material i löpande underhåll	3 942	27 299
Löpande underhåll av bostäder	26 416	11 067
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 159	5 123
Löpande underhåll tvättutrustning	43 569	29 257
Löpande underhåll av installationer	1 100	0
Löpande underhåll Va/sanitet	38 277	62 545
Löpande underhåll värme	10 119	0
Löpande underhåll ventilation	0	1 875
Löpande underhåll el	48 292	39 228
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	29 700	53 739
Löpande underhåll hissar	4 957	8 109
Löpande underhåll huskropp utvändigt	7 947	3 657
Löpande underhåll markytor	36 552	65 916
Försäkringsskador	253 404	79 091
Summa	506 435	397 982

YP



HSB Brf Västkusten i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	15 940	0
Periodiskt underhåll el	10 627	32 169
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	386 645	24 875
Periodiskt underhåll markytor	10 725	0
Summa	423 937	57 044
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	251 740	253 947
Revisionsarvoden	15 500	15 975
Övriga externa kostnader	281 021	246 964
Summa	548 261	516 886
Not 8		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	580 700	580 700
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2025-01-01		
Not 9		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	875 573	923 243
Inventarier	5 083	0
Summa	880 656	923 243

pp



HSB Brf Västkusten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 087 015	45 640 055
Årets investering LED-armatur källare o utemiljö	672 870	2 446 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 759 885	48 087 015
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-16 058 306	-15 135 063
Årets avskrivningar	-875 573	-923 243
Utgående avskrivningar	-16 933 879	-16 058 306
Bokfört värde Byggnader	31 826 006	32 028 709
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	87 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	0	172 000
	87 000 000	65 172 000
Mark - bostäder	34 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	0	0
	34 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde totalt	121 000 000	91 172 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	191 475	191 475
Årets investeringar- kameror och passagesystem miljöhus	76 242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 717	191 475
Ingående avskrivningar	-191 475	-191 475
Årets avskrivningar	-5 083	0
Utgående avskrivningar	-196 558	-191 475
Bokfört värde	71 159	0
Not 12 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde -kameror och passagesystem i miljöhus	27 486	0
Omföring till investering - LED-armatur källare o utemiljö	672 870	0
Omföring till investering - kameror och passagesystem miljöhus	48 756	0
Årets investeringar	-749 112	27 486
Pågående nyanläggningar	0	27 486
Not 13 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	491	200
Andel Ögonlocket Ek För	2 200	2 200
	3 191	2 900

D.p



HSB Brf Västkusten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 14 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Lån till Ögonlocket Ek För	397 650	397 650

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 896	450
	11 896	450

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	3 585	3 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331 194	301 380
	334 779	305 302

Not 17 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	0	1 300 000

	Insatser		Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	553 500		0	9 039 035	2 988 000	871 175
Resultatdisponering under året					871 175	-871 175
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond				-423 937	423 937	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond				337 000	-337 000	
Årets resultat						403 580
Belopp vid årets slut	553 500		0	8 952 098	3 946 112	403 580

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	179977	1,25%	2020-12-01	2 092 656	65 736
Stadshypotek	218196	1,15%	2020-07-30	1 409 896	43 604
Stadshypotek	235867	0,60%	2019-10-29	7 880 000	160 000
Stadshypotek	72646	1,24%	2019-12-01	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2951211297	0,98%	2020-01-24	4 969 030	49 940
				21 351 582	319 280

Summa långfristiga skulder 2 026 920

Summa kortfristiga skulder* 19 324 662

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 755 182

Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång 1,01%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

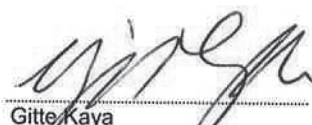
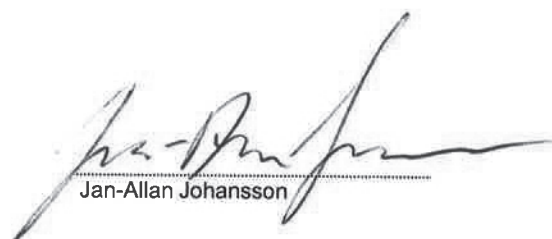
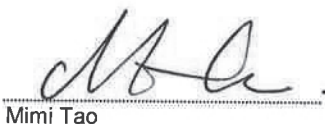
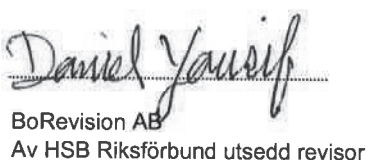
	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	21 738 000	21 738 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Y.P.



HSB Brf Västkusten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	8 127	8 109
	<u>8 127</u>	<u>8 109</u>
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 092	16 801
Övriga upplupna kostnader	617 030	609 802
Förutbetalda hyror och avgifter	686 246	639 592
	<u>1 324 368</u>	<u>1 266 195</u>

Malmö 21/12 - 2019
Gitte Kaya
Lars Mogren
Jan-Allan Johansson
Joakim Nilsson Ingves
Mimi TaoVår revisionsberättelse har 9/12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Bojan Bogicevic
Av föreningen vald revisor
Daniel Yausif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Josefine Tinglöv
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västkusten i Malmö, org.nr. 746000–5106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västkusten i Malmö för år 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 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. 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

DP

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västkusten i Malmö för år 2018-09-01—2019-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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.

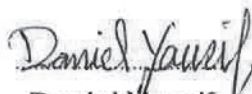
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

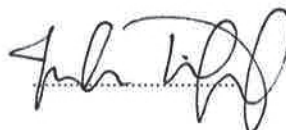
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Stockholm den 2/12-2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Bojan Bogicevic
Av föreningen vald revisor



Av föreningen vald revisor

Josefine Tinglöv

**Valberedningens förslag till Brf Västkustens ordinarie
föreningsstämma 2020:**

Styrelsen:

Gitte Kaya (ledamot, 2 år)	Val sker 2021
Jan-Allan Johansson (ledamot, 2 år)	Omval
Lars Mogren (ledamot, 2 år)	Val sker 2021
Mimi Tao (ledamot, 2 år)	Omval
Shawn Norani (suppleant, 1 år)	Omval
Daniel Almendares Montano (suppleant, 1 år)	Nyval

Revisorer:

Josefine Tinglöf (revisor, 1 år)	Omval
Alexander Fedi Baffoun (revisor, 1 år)	Nyval
Bojan Bogicevic (revisor suppleant, 1 år)	Nyval

Valberedning:

-	Nyval
-	Nyval
-	Nyval

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.