



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
VÄSTKUSTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Västkusten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 17 februari 2021 klockan 19.00

Lokal: Föreningslokalen, Kronetorpsgatan 44, källaren. (Enbart poströstning)

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens sammankallande
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	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Revisionsberättelse	21
Valberedningens förslag	23
Ordlista	24



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5106

HSB Brf Västkusten

VERKSAMHETSPLAN

2020/2021 - 2024/2025

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 2020 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar 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 2020-06-11.

Planerat underhåll/investeringar enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2020/2021	Planerat 2021/2022	Planerat 2022/2023	Planerat 2023/2024	Planerat 2024/2025	2025-2030
Mark					x	
Fasader						
Fönster/Dörrar						
Tak						
Invändigt -					x	
VVS/ Värme		x	x			x
El				x		
Styr och övervakning		x				
Hissar	x					
Tvättutrustning						

Finansiering

År	Större underhåll och investeringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2020/2021	Hissar	1 425	1 425	0
2021/2022	Tappvatten och passagesystem	17 000	0	17 000
2022/2023	Relining	24 000	0	24 000
2023/2024	Elsystem/byte stigare	3 500	3 500	0
2024/2025	Målning trapphus/våtrum, slipning golv, omläggning asfalt	4 700	7 700	1 000

Lån/Bunden placering

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

Egna medel placeras med bättre ränta 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.

	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Planerade avgiftsförändringar	5%	5%	5%	6%	6%

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Genomsnittlig årsavgift/kvm	702	668	646	638	635
Lån kr/kvm	1 810	1 838	1 861	1 865	1 869
Räntekostnad kr/kvm	18	19	23	26	23
Kassalikviditet exklusive lån som förfaller till betalning inom ett år*	332%	243%	266%	331%	294%
Soliditet	40%	38%	37%	35%	35%
Räntekänslighet**	2,37	2,57	2,70	2,81	2,84

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. I de kortfristiga skulderna ingår nästa års amortering. Under 2018 har ändring skett avseende redovisnings sätt av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

** 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
2019-09-01 – 2020-08-31

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 11 februari 2020.
Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.



Styrelsen under verksamhetsåret

1/9 2019 – 11/2 2020

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

11/2 2020 – 31/8 2020

Ordförande	Gitte Kaya
Vice ordförande	Jan-Allan Johansson
Sekreterare	Lars Mogren
Ledamot	Mimi Tao
Utsedd av HSB	Jonny Samuelsson
Suppleant	Shawn Norani
Suppleant	Daniel Almendares Montano
Studieorganisatör	Mimi Tao

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gitte Kaya och Lars Mogren samt suppleanterna Shawn Norani och Daniel Almendares Montano. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

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

Revisorer

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

Valberedning

Zandra Månsson (sammankallande i valberedningen), Desirée Jonsson och Birgitta Krook.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gitte Kaya och Mimi Tao som suppleant.

Förvaltare

Brf Västkusten har gemensam fastighetsförvaltning med föreningarna Brf Almedal, Brf Segevång och Brf Kronetorp. Förvaltningen heter Ögonlockets fastighetsförvaltning och finns på Kronetorpsgatan 64 E. Kontoret har under en period varit bemannat med förvaltare från Bredablick, men sedan mars 2020 har vi en egen förvaltare; Magnus Albinsson.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

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

Under 2020 har:

- Armaturer i trapphusen bytts till energibesparande LED-lampor med rörelsesensorer
- Armaturer i trappentréer bytts ut till energisparande LED-lampor med tidsstyrning
- Nybyggnation av tvättstuga i hus 48 slutförts.
- Ny tvättstuga i hus 48 inretts med självdoserande maskiner och torktumlare/torkskåp av lågenergityp installerats.
- Ny tvättstuga i hus 48 utrustats med textildon i taket för bättre inomhusklimat.
- Ny tvättstuga i hus 48 utrustats med digital bokningstavla ansluten till telefon-app.
- Ytterligare cykelplatser på innergården anlagts
- Föreningens trädbestånd inventerats av arborist
- Träd som mår dåligt i yttermiljön har tagits bort och ersatts med nya.
- Förvaltare har anställts av Ögonlockets fastighetsförvaltning
- Nytt avtal för gemensamt bredband förhandlats fram, snabbare och billigare.
- Spolning och filmning av spill - och dagvattenstammar genomförts.

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.
- Hobbyrum invigts
- Radonmätning utförts (stickprov i några lägenheter, resultat långt under gränsvärdet)
- Omfattande informationsmaterial sammanställts och delats ut till samtliga lägenheter, uppdaterad version finns alltid på hemsidan.

PEA



Styrelsen uppdaterar underhållsplanen i samråd med HSB Malmö (senaste versionen 2020). De närmaste 5-10 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av trapphissar i hus 50 (preliminärt 2020/2021)
- Renovering av hissar i hus 50 (preliminärt 2021)
- Brandskyddsanpassningar (preliminärt 2021)
- Renovering av tappvattenstammar (preliminärt 2021/2022)
- Renovering av spill- och dagvattenstammar
- Renovering av el-system
- Nytt bokningssystem/passagesystem
- Omläggning av asfalt på gångar och parkeringsplatser
- Helmålning av trapphus och slipning av mosaikgolv

De omfattande renoveringarna kommer innebära höjning av årsavgiften, men hur mycket kan vi inte svara på i nuläget. Renoveringarna kommer kräva nya banklån. Vi försöker att samordna så mycket som möjligt med våra grannföreningar i Ögonlockets gemensamma fastighetsförvaltning för att uppnå synergieffekter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

För att möta kommande underhåll och investeringar (se mer i den 5-åriga verksamhetsplanen) behöver avgiften höjas lite varje år för att nå en jämn ökningstakt och därmed en trygg ekonomi i föreningen.

Enligt Brf Västkustens verksamhetsplan för de kommande åren, planerar styrelsen följande höjningar av årsavgiften:

2021-01-01 + 5%

ca 1 jan 2022: + 5%

ca 1 jan 2023: + 5%

ca 1 jan 2024: + 5%

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 020 191 kr. Under året har föreningen Amorterat 331 391 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 år.

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. Styrelsen har i oktober 2020 slagit samman tre mindre lån till ett stort för att få en större volym och ännu bättre ränta.

17/4



Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen är nöjda med årets resultat. Vi har jobbat aktivt med föreningens ekonomi och har de senaste åren exempelvis kunnat bygga miljöhus, bygga helt ny tvättstuga och har kunnat byta samtliga armaturer i trapphus, källare och utemiljö utan att ta nya banklån. Föreningen har förhållandevis låg skuldsättning och låg årsavgift.

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.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 245 medlemmar (240 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.

Styrelsen anordnade traditionsenligt medlemsträff med tema "julmys" i november. Till följd av Covid-19-pandemin fick de flesta av årets övriga medlemsaktiviteter ställas in. Vi bjöds dock på live-musik från gräsmattan framför hus 50 i början av sommaren. Föreningens festliga 60-årsjubiléum fick tyvärr skjutas på framtiden. Styrelsen hoppas kunna återkomma om detta under 2021. Hemsidan har uppdaterats kontinuerligt och under året har 4 informationsbrev till medlemmarna delats ut i brevinkasten. Föreningens informationsmaterial uppdateras kontinuerligt och finns att hämta i pdf-format på föreningens hemsida.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Styrelsen för HSB Brf Västkusten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	8 885	8 296	8 010	7 715	7 657
Rörelsens kostnader	-7 934	-7 682	-6 887	-7 485	-6 653
Finansiella poster, netto	-187	-210	-252	-287	-253
Årets resultat	764	404	871	-57	7 513
Likvida medel & fin placeringar	4 625	4 036	3 668	4 457	3 673
Skulder till kreditinstitut	21 020	21 352	21 612	21 673	21 713
Fond för yttre underhåll	8 902	8 952	9 039	8 806	9 355
Balansomslutning	36 805	36 694	36 462	35 643	35 655
Fastigheters taxeringsvärde	121 000	121 000	91 172	91 172	91 172
Soliditet (%)	40	38	37	35	35
Räntekostnad kr/kvm	18	19	23	26	23
Låneskuld kr/kvm	1 810	1 838	1 861	1 865	1 869
Avgift kr/kvm	702	662	646	638	635

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	553 500	0	8 952 098	3 946 112	403 580	13 855 290
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-355 732	355 732		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			306 000	-306 000		0
Disposition av föregående års resultat:				403 580	-403 580	0
Årets resultat					764 055	764 055
Belopp vid årets utgång	553 500	0	8 902 366	4 399 424	764 055	14 619 345

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 399 424
årets vinst	764 055
	5 163 479

disponeras så att i ny räkning överföres	5 163 479
	5 163 479

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

Red

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 425 641	8 026 679
Övriga intäkter	3	459 210	269 517
		8 884 851	8 296 196
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-832 428	-506 435
Planerat underhåll	5	-355 732	-423 937
Fastighetsavgift/skatt		-284 371	-274 023
Driftskostnader	6	-4 556 710	-4 766 712
Övriga kostnader	7	-717 010	-548 261
Personalkostnader	8	-298 386	-282 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-889 074	-880 656
		-7 933 711	-7 682 576
Rörelseresultat		951 140	613 620
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 132	7 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 218	-217 825
		-187 086	-210 040
Årets resultat		764 055	403 580

PCL

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	31 362 791	31 826 006
Inventarier	10	66 076	71 159
Pågående nyanläggningar	11	0	0
		31 428 867	31 897 165
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 191	3 191
Andra långfristiga fordringar	13	397 650	397 650
		400 841	400 841
Summa anläggningstillgångar		31 829 708	32 298 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	13 669
Avräkningskonto HSB Malmö		1 615 891	4 027 003
Övriga fordringar	15	19 591	11 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	330 666	334 779
		1 966 148	4 387 347
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	3 000 000	0
		3 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>		9 360	8 665
Summa omsättningstillgångar		4 975 508	4 396 012
SUMMA TILLGÅNGAR		36 805 216	36 694 018

PC

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		553 500	553 500
Fond för yttre underhåll	17	8 902 366	8 952 098
		9 455 866	9 505 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 399 424	3 946 112
Årets resultat		764 055	403 580
		5 163 479	4 349 692
Summa eget kapital		14 619 345	13 855 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	9 807 847	2 026 920
Summa långfristiga skulder		9 807 847	2 026 920
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	11 212 344	19 324 662
Leverantörsskulder		74 263	116 697
Aktuella skatteskulder		18 776	8 428
Övriga skulder	21	9 200	37 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 063 441	1 324 369
Summa kortfristiga skulder		12 378 024	20 811 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 805 216	36 694 018

Peter

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		764 055	403 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (Avskrivningar)		889 074	880 656
Resultat efter finansiella poster		1 653 129	1 284 236
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		10 087	-23 030
Förändring av kortfristiga skulder		-321 466	88 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 341 750	1 350 178
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-420 776	-721 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-420 776	-721 917
Finansieringsverksamheten			
Förändring skuld till kreditinstitut		-331 391	-260 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-331 391	-260 310
Årets kassaflöde		589 583	367 951
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 035 668	3 667 717
Likvida medel vid årets slut		4 625 251	4 035 668

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 år. Avskrivningarna 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 planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

PEL

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	8 152 873	7 763 051
Hysesintäkter garage och p-platser	255 248	246 308
Övriga Hyresintäkter	17 520	17 320
	8 425 641	8 026 679

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Bredband	155 220	154 700
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 019	38 671
Avgifter för andrahandsupplåtelse	27 333	17 747
Ersättning försäkringsskador	232 526	50 013
Övriga intäkter	13 112	8 386
	459 210	269 517

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	21 148	3 942
Löpande underhåll av bostäder	49 643	26 416
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 426	2 159
Löpande underhåll tvättutrustning	89 942	43 569
Löpande underhåll av installationer	23 627	1 100
Löpande underhåll Va/sanitet	281 861	38 277
Löpande underhåll hissar	27 236	4 957
Löpande underhåll värme	54 367	10 119
Löpande underhåll passagesystem	32 320	29 700
Löpande underhåll el	55 010	48 292
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 523	7 947
Löpande underhåll av markytor	1 961	36 552
Försäkringsskador	166 964	253 404
Skadegörelse	10 400	0
	832 428	506 434

PB

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	5 312	15 940
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	97 500	0
Periodiskt underhåll installationer	203 828	0
Periodiskt underhåll el	0	10 627
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	386 645
Periodiskt underhåll markytor	49 092	10 725
	355 732	423 937

Not 6 Driftskostnader

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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 590 976	1 771 313
El	244 601	252 923
Uppvärmning	1 089 035	1 150 641
Vatten	470 878	430 071
Sophantering	187 224	163 891
Tomträttsavgälder och arrende	580 870	580 836
Bredband och Kabel-TV	223 217	257 297
Försäkring	169 909	159 741
	4 556 710	4 766 713

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	207 748	251 740
Revisionsarvoden	16 475	15 500
Kostnader för juridiska åtgärder	276 925	123 576
Övriga externa kostnader	215 861	157 445
	717 009	548 261

Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	189 600	186 000
Revisionsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	34 250	20 550
Övriga kostnader	200	3 520
	232 050	218 070

Peta

Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	66 536	64 482
	66 536	64 482

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	298 586	282 552
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	48 759 885	48 087 015
Aktivering tvättstuga (fg år armaturer)	420 776	672 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 180 661	48 759 885
Ingående avskrivningar	-16 933 879	-16 058 306
Årets avskrivningar	-883 991	-875 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 817 870	-16 933 879
Utgående redovisat värde	31 362 791	31 826 006

Not 10 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	267 717	191 475
Omklassificeringar avser passagesystem fg år		76 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 717	267 717
Ingående avskrivningar	-196 558	-191 475
Årets avskrivningar	-5 083	-5 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-201 641	-196 558
Utgående redovisat värde	66 076	71 159

Not 11 Pågående byggnation

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden		27 486
investeringar under året		721 626
Överfört till Byggnader		-672 870
Överfört till Inventarier		-76 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0
Utgående redovisat värde		0

Pela

Not 12 Andelar

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	491	491
Andel Ögonlocket Ek Förening	2 200	2 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 191	3 191
Utgående redovisat värde	3 191	3 191

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Avser lån till Ögonlocket Ek Förening

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	397 650	397 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 650	397 650
Utgående redovisat värde	397 650	397 650

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 000 000	0
	3 000 000	0

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	19 591	11 896
	19 591	11 896

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 654	3 585
Förutbetalad försäkring	58 082	53 780
Förutbetalad tomträttsavgäld	193 605	193 605
Övr förutb kostn, uppl intäkter	66 324	83 808
	330 665	334 778

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	8 952 098	9 039 035
Avsättning till fond	306 000	337 000
Ianspråktagande	-355 732	-423 937
	8 902 366	8 952 098

Peta

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 738 000	21 738 000
	21 738 000	21 738 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,2	2021-07-30	1 366 292	1 409 896
Swedbank Hypotek			0	4 969 030
Stadshypotek	1,2	2024-12-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,1	2023-01-30	4 906 979	0
Stadshypotek	0,81	2020-10-30	7 720 000	7 880 000
Stadshypotek	1,25	2020-12-01	2 026 920	2 092 656
			21 020 191	21 351 582

Not 20 Skulder till kreditinstitut

11 212 344 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 331 391 kr

Beräknad skuld om 5 år 19 177 831 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 212 344	19 324 662
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 807 847	2 026 920
	21 020 191	21 351 582

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mervärdesskatt	9 200	8 127
	9 200	8 127

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	25 736	21 092
Övriga upplupna kostnader	330 555	557 881
Förutbetalda hyror och avgifter	707 150	686 246
	1 063 441	1 265 219

Pala

HSB Brf Västkusten i Malmö
Org.nr 746000-5106

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

Malmö 2020-12-01


Gitte Kaya
Ordförande


Jan-Allan Johansson


Lars Mogren


Mimi Tao


Jonny Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/12-2020


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Josefin Tinglöf
Av föreningen utsedd revisor


Zandra Månsson
Av föreningen utsedd 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 räkenskapsåret 2019/20.

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Västkusten i Malmö för räkenskapsåret 2019/20 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 3/12 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Josefine Tinglöf
Av föreningen vald revisor



Zandra Månsson
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till Brf Västkustens ordinarie föreningsstämma 2021:

Ledamot i styrelsen

Lars Mogren (väljs på 2 år)	Omval
Gitte Kaya (väljs på 2 år)	Omval
Jan-Allan Johansson	Val sker 2022
Daniel Almendares Montano (väljs på 1 år)	Nyval

Styrelsens ordförande

Lars Mogren (väljs som ordförande på 1 år)

Suppleant i styrelsen

Mimi Tao (väljs på 1 år)	Nyval
Milosz Nilsson (väljs på 1 år)	Nyval

Revisorer och revisorsuppleant

Josefin Tinglöf (revisor, väljs på 1 år)	Omval
Dilara Chakali (revisor, väljs på 1 år)	Nyval
José Roca Isern (revisorsuppleant, väljs på 1 år)	Nyval

Styrelsens förslag till Brf Västkustens ordinarie föreningsstämma 2021:

Valberedningen

Zandra Månsson (ordförande, väljs på 1 år)	Omval
Desirée Jonson (väljs på 1 år)	Omval
Birgitta Krook (väljs på 1 år)	Omval

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 förutbetald 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. Förutbetald 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.