



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
ÄNGDALA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 6:e februari 2020 klockan 19:00.

Lokal: Styrelserummet Pilåkersvägen 4C

Hjärtligt välkomna!

DAGORDNING

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

50
8-12
11 83
DB



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ängdala i Malmö

Organisationsnummer 746000-5221

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 1951 på fastigheterna Jylland 9 och Jylland 10 som föreningen innehar. Fastigheternas adress är Pilåkersvägen 4 A-C, Korsörvägen 16 A-B och Ribevägen 19 A-B.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig på 3 st bostadshus och 7 st trapphus enligt följande:

Rum och kök	Antal
1	30
2	16
3	46
Lokaler, bostadsrätt	4
Lokaler, hyresrätt	6
Parkeringsplatser	18

Total lägenhetsyta 4 521 kvm

Total lokalyta 204 kvm.

Lägenheternas medelyta 49,1 kvm.

Föreningen har motionsrum, litet bibliotek och hobbyrum som medlemmar får använda kostnadsfritt. Det finns även ett övernattningsrum att utnyttja.

Handwritten signature

Handwritten notes and signatures:
JS
SR
GB
PA



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

År	Investeringar:
2011	- Samtliga tre fastigheter fick nya tak och omfogning av alla söder- och västerfasader.
2012	- Alla radiatorer i hela föreningen fick nya termostater och hela värmesystemet injusterades. - Nytt högre staket och grind uppfördes på Ribevägen mot Ängdalavägen.
2013	- Nytt porttelefonsystem installerades, systemet är förberett för s.k taggar i framtiden. - Omfattande brandskyddsåtgärder utfördes så att föreningen uppfyller berörda brandskyddslagar, bl.a. brandlarm i källarna, skumsläckare i alla gemensamma utrymmen och brandrond utförs varje månad av Sekant.
2014	- Föreningen införde gemensam el med undermätning, vilket innebär att det är föreningen som köper in all el till fastigheterna och att förbrukningen för respektive lägenhet fördelas genom undermätare, vilket är elmätare med fjärravläsning. Techem Sverige AB sköter elavläsningen. - Ny ledbelysning och skymningsrelä samt rörelsedetektorer installerades i alla gemensamma utrymmen för att sänka elkostnaderna, dels för föreningen och för den enskilde medlemmen. - Underhållsfria glasblock ersatte en stor del av fönstren i källarna och lagning betongdelar samt målning av metall detaljer utfördes. - Fukt i källaren upptäcktes på Korsörvägen 16 och därför utfördes dränering på sydsidan, ombyggnad av uteplatserna tillhörande lägenheterna blev därför nödvändig. - En ny uteplats uppfördes på s.k. gamla boulebanan och flertalet av uteplatserna fick nya utemöbler och murade grillar. - Stengången flyttades för lättare passage till föreningens parkering. - Föreningen startade med matavfallssortering så ett miljöhus med tillhörande cykelskjul uppfördes på Korsörvägen och befintlig miljöstation på Ribevägen rustades upp med nya skåp och cykelskjul.
2015	- Återinstallation av värmestammar på Korsörvägen 16 B, Ribevägen 19 A och Ribevägen 19 B. - Alla fyra källartoaletterna har helkaklats. - En del av våra fönster har röda fönsterbleck och dessa byttes ut. - Källarförrådet på Korsörvägen, som hyrs ut till medlem, renoverades. - Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utfördes utan anmärkning.
2016	- Hissarna på Pilåkersvägen 4 C och Korsörvägen 16 A moderniserades.



2017	Hissarna på Pilåkersvägen 4A, Ribevägen 19A och Korsörvägen 16B moderniserades.
2018	Hissarna på Pilåkersvägen 4B, Ribevägen 19B moderniserades.
2019	Avloppsstammarna i samtliga lägenheter spolades.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 januari 2019. Närvarande var 27 varav 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Claes Liljegren
Sekreterare	Josefine Saari
Ledamot	Linus Röman
Ledamot/Ekonomi	Torbjörn Andersson
Suppleant	Teodor Jakobsson
Suppleant	Mikael Hellstrand
Utsedd av HSB	Cecilia Bothén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Torbjörn Andersson, ledamot Josefine Saari, suppleant Teodor Jakobsson och suppleant Mikael Hellstrand. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive stadgeenliga besiktningen samt budgetmöte med HSB Malmö.

Firmatecknare två i förening

Claes Liljegren, Torbjörn Andersson, Linus Röman och Josefine Saari två i förening.

Revisorer

Karin Hulteberg, ordinarie, Martina Nääs, suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Siv Winkler, sammankallande, Birgitta Loth och Arne Åbjörnsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie ledamot är Claes Liljegren och suppleant är Torbjörn Andersson.

Vicevärd

Uppgiften som vicevärd har varit fördelad på, i första hand, FastighetsTeamet och, i andra hand, styrelsen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GJK", "TA", and "CB".



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- FastighetsTeamet utför vårt löpande underhåll i fastigheter och i trädgård.
- Brandrond utförs kontinuerligt varje månad så att våra gemensamma utrymmen är brandsäkra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen våren 2019. Vid besiktningen framkom smärre reparationsbehov där de flesta redan är åtgärdade av FastighetsTeamet. Kallade var styrelsen, föreningsvalda revisorer samt FastighetsTeamet. Närvarande var kallade förutom Mikael Hellstrand, Torbjörn Andersson och Martina Nääs.

- Tvättstuga Ribevägen 19 renoverades. På uteplatserna lades ny stenbeläggning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder: Installation av bergvärme samt relining av avloppsstammar.

Badrum

Badrummen i lägenheterna renoveras efterhand och styrelsen ser positivt på detta. I en del badrum har man tagit bort värmeelementet och satt igen rören vilket leder till att cirkulationen bryts, rören rostar och springer läck. Eftersom detta har hänt några gånger och kostar en hel del gäller följande: vid renovering får inga åtgärder ske på radiatorerna utan medlemmar kontaktar styrelsen, som utser hantverkare som ska förhindra dylika vattenläckor i framtiden.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 861 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen har tidigare år gjort extra höjningar av månadsavgiften för att bygga upp en reserv inför den kommande höjningen av tomträttsavgälden. Styrelsens bedömning är att reserven nu är betryggande och att inga extra höjningar kommer att behövas under de närmaste åren.

De pengar som inte behövs för dagliga betalningar har placerats på räntebärande konto hos HSB.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 692 229 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GR JS" and "TA (B)".



Kommentarer till årets resultat

Resultatet under året uppgår till ca 347.000kr (f.å. ca 176.000kr). Föreningens likviditet är god.

Väsentliga avtal

Med **HSB Malmö** har vi följande avtal: Det administrativa avtalet som innebär allt det ekonomiska arbetet, överlåtelse och avgiftshantering. Underhållsplanen som budgeten baseras på. Trygghets- och Fastighetsjouren tillsammans med Securitas. HSB Bolina som är vårt bredband samt hemsidan.

Med **FastighetsTeamet** har vi avtal om fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning av våra gemensamma utrymmen.

Techem Sverige AB sköter elavläsningen, **Com Hem** och **Sydantenn Tele AB** har hand om vår kabel- o antennutrustning. **Hiss i Skåne** tar hand om hissarna och **SafeTeam LåsBorgström AB** har hand om vårt nyckelsystem. **Ohlsson** sköter hämtning av det vi sorterar och **VA Syd** hämtar matavfallet.

Nuvarande avtal med **Malmö Stad** för tomträttsavgälden gäller t.o.m. 2020-08-31. Nytt förslag har kommit. Styrelsen har accepterat detta förslag. Beloppet är 723.000kr. Styrelsen har även begärt ett friköpspris. Malmö kommun erbjöd 37mkr, vilket avvisades av styrelsen.

Medlemsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret delat ut 8 utgåvor av Ängdalabladet med information till medlemmar via papper och via e-post. Styrelsen har en förhoppning om att fasa ut pappersutgåvan till förmån för e-post då detta är en snabbare och mer miljövänligt sätt att delge information. Föreningens hemsida innehåller mycket information. Nya medlemmar får all information vid inflyttning

Överlåtelse

Under året har 13st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 124 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare eller boende. Antalet godkända andrahandsuthyrningar har under året varit 3 st.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JS", "Suk", and "JA CB".

**Femårigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	4 371	4 112	4 014	3 867	3 711
Rörelsens kostnader	-3 850	-3 758	-3 854	-5 176	-3 816
Finansiella poster, netto	-174	-177	-268	-374	-480
Årets resultat	347	176	-107	-1 683	-586
Likvida medel & fin. placeringar	3 625	2 665	2 429	1 951	1 909
Skulder till kreditinstitut	16 692	16 790	17 368	17 370	16 174
Fond för yttre underhåll	3 047	2 121	2 085	2 430	4 169
Balansomslutning	20 581	20 201	20 594	20 714	21 272
Fastighetens taxeringsvärde	93 561	76 579	76 579	76 579	61 308
Soliditet %	15%	14%	12%	13%	21%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	40	39	58	80	103
Låneskuld kr/kvm	3 533	3 553	3 676	3 676	3 423
Avgift kr/kvm	861	820	786	759	750

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 500	-	2 121 205	327 144	176 233
Resultatdisp. under året				176 233	- 176 233
Ianspråktagan. 2018/19 av yttre fond			- 127 025	127 025	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			1 053 000	- 1 053 000	
Årets resultat					347 212
Belopp vid årets slut	123 500	-	3 047 180	- 422 598	347 212

Pelt JS
 8.12
 17.12
 18.12



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Ansamlad förlust	-422 598
Årets resultat	347 212
Summa till stämmans förfogande	-75 386

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-75 386
-------------------------	---------

Styrelsens slutord

Styrelsen har under verksamhetsåret ägnat mycket tid och arbete på två stora projekt som ligger i en nära framtid för föreningen. Dessa beräknas att genomföras inom 2–3 års tid. Det första projektet gäller bergvärme. Detta genomförs för att minska en av våra största kostnader, uppvärmning, för att kunna möta den nya tomträttsavgälden. Beslutet att inleda ett byte från fjärrvärme till bergvärme är ett både miljömässigt och ekonomiskt hållbart beslut. Den el vi köper in kommer fortsatt att vara grön el. Projektet har följt stegen informationsinhämtning, anlitandet av konsult, offertförslag från 3 företag. Extrastämman beslutade den 24 oktober att godkänna styrelsens förslag till bergvärme.

Brf Ängdala har också genomfört spolning och filmning av våra avlopp. Vi delgavs då informationen att avloppen har en kvarvarande livslängd på 2–3 år. Två lägenheters avlopp var i så pass dåligt skick att akuta åtgärder behövde vidtas. Vi har därför påbörjat en process liknande den ovan, med informationsinhämtning, anlitande av konsult (HSB) och med en plan på relining av samtliga avlopp i föreningen 2021/2022. Alternativet till reling är stambyte som är en dyr och omständlig process.

Ett annat område som ligger styrelsen varmt om hjärtat är medlemsengagemang. Vi vill på alla sätt få fler att engagera sig i föreningens verksamhetsområden. Vi har haft en lyckad aktivitetsdag hösten 2018 då våra uteplatser restaurerades. Det finns en fungerande trädgårdsgrupp och vi kämpar hårt för att få några medlemmar att engagera sig i styrketräningsrummet. Har ni några andra projekt så hör gärna av er till styrelsen.

Med det tackar styrelsen för förtroendet för verksamhetsåret 20180901–20190831.

JS
SvR
TA
CB

**HSB Brf Ängdala i Malmö**

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	4 052 124	3 844 476
Övriga intäkter	Not 2	318 862	267 666
Summa Nettoomsättning		4 370 986	4 112 142
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 030 985	-1 945 638
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-173 852	-171 171
Löpande underhåll	Not 5	-442 462	-212 287
Periodiskt underhåll	Not 6	-127 025	-420 000
Övriga externa kostnader	Not 7	-328 455	-266 204
Fastighetsskatt/avgift		-132 294	-128 794
Tomträttsavgäld	Not 8	-5 806	-5 806
Avskrivningar	Not 9	-608 564	-608 564
Summa fastighetskostnader		-3 849 443	-3 758 464
Rörelseresultat		521 543	353 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 490	6 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 821	-184 064
Summa finansiella poster		-174 331	-177 444
Årets resultat		347 212	176 233
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		347 212	176 233
Avsättning underhållsfond		-1 053 000	-456 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		127 025	420 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-925 975	-36 000
Överskott		-578 763	140 233

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GR", "JA", and "ES".



HSB Brf Ängdala i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	16 843 246	17 451 810
		16 843 246	17 451 810
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		16 843 946	17 452 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 922	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 224 835	1 164 518
Övriga fordringar	Not 12	57 090	10 867
Aktuell skattefordran		0	32 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	45 824	40 580
		1 336 670	1 248 035
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 400 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 736 670	2 748 035
Summa tillgångar		20 580 616	20 200 545

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J. P. H.", "G. R. J.", and "T. A. G.".



HSB Brf Ängdala i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	123 500	123 500
Fond för yttre underhåll	3 047 180	2 121 205
	<u>3 170 680</u>	<u>2 244 705</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-422 598	327 144
Årets resultat	347 212	176 233
	<u>-75 386</u>	<u>503 377</u>
Summa eget kapital	<u>3 095 294</u>	<u>2 748 082</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 948 182	16 692 229
	<u>948 182</u>	<u>16 692 229</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 744 047	97 552
Leverantörsskulder	136 347	84 675
Aktuell skatteskuld	16 090	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 640 657	578 007
	<u>16 537 141</u>	<u>760 234</u>
Summa skulder	<u>17 485 323</u>	<u>17 452 463</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>20 580 616</u>	<u>20 200 545</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GR 25" and "TA".



HSB Brf Ängdala i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	347 212	176 233
Avskrivningar	608 564	608 564
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	955 776	784 797
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 318	19 819
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	130 412	103 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 057 869	908 239
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-97 552	-672 916
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-97 552	-672 916
Årets kassaflöde	960 317	235 323
Likvida medel vid årets början*	2 664 518	2 429 195
Likvida medel vid årets slut	3 624 835	2 664 518

* i likvida medel ingår avräkningskonto samt kortfristiga placeringar.

U. JS
L. JS
T. A. JS



HSB Brf Ängdala 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 53 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 2,11 % samt 5% på markanläggning.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Pek", "J", "A", "GR", "ER", and "TA".



HSB Brf Ängdala i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	3 894 464	3 708 968
	Årsavgifter lokaler	93 460	89 008
	Hyresintäkter	64 200	46 500
	Bruttoomsättning	4 052 124	3 844 476
Not 2	Övriga intäkter		
	Bredband	83 700	83 475
	Ersättning försäkringsskador	55 260	0
	Årsavgift el	114 490	122 511
	Övriga intäkter	65 412	61 680
	Summa	318 862	267 666
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	566 342	491 112
	El	289 244	261 757
	Uppvärmning	632 014	654 687
	Vatten	195 964	205 042
	Sophämtning	132 610	119 425
	Övriga avgifter	214 811	213 615
	Summa	2 030 985	1 945 638
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	116 252	113 750
	Revisorsarvode	6 975	6 825
	Löner och andra ersättningar	13 950	13 100
	Summa	137 177	133 675
	Sociala kostnader	36 675	37 496
	Summa	36 675	37 496
	Totalt	173 852	171 171

Föreningen har inte haft några anställda under året

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Pek", "G.K.", "J.A.", and "CB".



HSB Brf Ängdala i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	57 012	36 294
	Material i löpande underhåll	42 182	35 636
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	59 040	4 847
	Löpande underhåll tvättutrustning	32 944	35 427
	Löpande underhåll av installationer	467	25 954
	Löpande underhåll Va/sanitet	130 385	7 088
	Löpande underhåll värme	0	5 651
	Löpande underhåll el	1 966	9 046
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 606	0
	Löpande underhåll hissar	76 860	44 646
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	5 915
	Löpande underhåll markytor	0	1 783
	Skadegörelse	40 000	0
	Summa	442 462	212 287
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll va/sanitet	69 650	0
	Periodiskt underhåll hissar	0	420 000
	Periodiskt underhåll markytor	57 375	0
	Summa	127 025	420 000
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	102 046	99 211
	Revisionsarvoden	8 900	9 151
	Övriga externa kostnader	217 509	157 842
	Summa	328 455	266 204
Not 8	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	5 806	5 806
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-09-01		
Not 9	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	608 564	608 564
	Summa	608 564	608 564

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "GR" and "JA".



HSB Brf Ängdala i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader och markinstallation		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 390 284	27 390 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 390 284	27 390 284
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 441 672	-9 864 558
Årets avskrivningar	-577 114	-577 114
Utgående avskrivningar	-11 018 786	-10 441 672
Bokfört värde Byggnader	16 371 498	16 948 612
Ingående anskaffningsvärde markinstallationer	629 000	629 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	629 000	629 000
Ingående ackumulerade avskrivningar markinstallationer	-125 800	-94 350
Årets avskrivningar	-31 450	-31 450
Utgående avskrivningar	-157 250	-125 800
Bokfört värde Byggnader och Markinstallation	16 843 248	17 451 812
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	48 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	561 000	579 000
	48 561 000	41 579 000
Mark - bostäder	45 000 000	35 000 000
	45 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde totalt	93 561 000	76 579 000
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	57 090	10 867
	57 090	10 867
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	2 831	2 729
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 993	37 851
	45 824	40 580
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 400 000	1 500 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JH", "JS", "GR", "CB", and "JA".



HSB Brf Ängdala i Malmö

Noter

2019-08-31

2018-08-31

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 500	0	2 121 205	327 144	176 233
Resultatdisponering under året				176 233	-176 233
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-127 025	127 025	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 053 000	-1 053 000	
Årets resultat					347 212
Belopp vid årets slut	123 500	0	3 047 180	-422 598	347 212

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total Skuld	Varav kortfristiga skulder	Nästa års amortering
SEB Bolån	36495022	1,18%	2020-07-28	3 308 642	3 308 642	33 800
SEB Bolån	37595160	0,76%	2020-05-28	492 500	492 500	5 000
SEB Bolån	37770302	1,02%	2019-09-28	982 500	982 500	10 000
SEB Bolån	41493968	1,19%	2021-09-28	957 934	9 752	9 752
SEB Bolån	41494018	1,08%	2019-09-28	3 832 993	3 832 993	39 000
Swedbank Hypotek	2857501320	1,22%	2020-04-24	7 117 660	7 117 660	0
				16 692 229	15 744 047	97 552

Finns Swap-avtal knutna till föreningen
Genomsnittsränta vid årets utgång

Nej
1,14%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

2019-04-30

2018-04-30

Ställda säkerheter

19 305 000

19 305 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 298	26 122
Övriga upplupna kostnader	258 694	217 791
Förutbetalda hyror och avgifter	354 665	334 094
	640 657	578 007

Malmö 2 / 12 - 2019

Cecilia Bothen

Cecilia Liljegren

Josefine Saari

Torbjörn Andersson

Linus Röman

Vår revisionsberättelse har 11 / 12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Karin Hultberg
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik
Gillberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängdala i Malmö, org.nr. 746000-5221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängdala i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

PLA

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 Ängdala i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11 / 12 2019


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Karin Hultberg

Av föreningen vald revisor

Motion gällande BRF Ängdals miljöarbete

Bakgrund:

"Climate change is the defining issue of our time and now is the defining moment to do something about it. There is still time to tackle climate change, but it will require an unprecedented effort from all sectors of society."

Föreanta Nationerna

"Climate change is the greatest challenge of the 21st century, threatening human health and development. The longer we delay action, the greater the risks to human lives and health."

WHO

Världens ledande forskningsinstitut och forskarkår, de stora aktörerna för miljö, djurliv och människors hälsa driver och försöker lyfta hur allvarligt klimatläget är och vikten av att vi alla gör förändringar. Det finns många sätt att göra dessa förändringar, vi kan påverka politiker genom hur vi röstar, företag genom hur vi konsumerar, vår närmiljö genom att samverka inom de organisationer och föreningar vi är del av samt individuellt genom de val vi som individer gör.

Många åtgärder man kan göra är dessutom direkt kostnadsbesparande eller ekonomiskt lönsamt i ett lite längre perspektiv utöver att de är positiva för miljön.

HSBs råd till att lyckas med miljöarbetet <https://www.hsb.se/om-boende/bokunskap/styrelseskolan2/miljoarbete/>

Fördjupad läsning om hur miljöarbete kan genomföras i en BRF:

https://bioenv.gu.se/digitalAssets/1337/1337774_lovisa-h--gstedt.pdf

Som en stabil och modern förening är det dags att BRF Ängdala aktivt arbetar för en hållbar miljö och att detta genomsyrar alla beslut som tas och åtgärder som genomförs. Därför lägger vi fram dessa förslag till beslut på stämman.

Vi föreslår att föreningsstämman beslutar

1. Att BRF Ängdala aktivt ska arbeta för hållbarhet, att en miljömedvetenhet och analys kring miljöpåverkan ska finnas med i alla beslut som tas, en miljöpolicy.
2. Att det ska finnas möjlighet att torka tvätt utomhus (tex torkvinda eller tvättsträck).
3. Att sköljmedel inte ska vara tillåtet i tvättmaskinerna.
4. Att en del av gräsmattorna/ framsidorna ska användas till att odla en äng.
5. Att det byggs till utökad cykelparkering med tak för blå lådcyklar på cykelparkeringen Korsörvägen/ Pilåkersvägen 4.
6. Att alla boende erbjuds och uppmuntras använda vattensparande filter, duschmunstycken och kranar med kallstart.
7. Att Ängdalabladet har tips för hållbarhet.
8. Att föreningen har en genomtänkt trädgårdsvård utifrån miljö, konsumtion och återbruk, tex marktäckare istället för rensning och att klippa gräsmattan lite mer sällan.
9. Att renoveringar och förbättringar av husen görs med så lite miljöpåverkan som möjligt, tex genom att se över de material som används. Se över underhållsplanen med denna utgångspunkt.
10. Att skapa "gröna väggar" på våra hus.
11. Att investera i solceller.
12. Att vid upphandlingar ta företagens miljöarbete i beaktande, tex att vaktmästeri har gräsklippare som går på el.

Anna Yllner och Eva Robertsson

Pilåkersv 4a, Korsörv 16b

Malmö 20190926

Styrelsens svar till motion gällande BRF Ängdals miljöarbete

1. Styrelsen anser att hänsyn tas till ett miljöperspektiv med hänvisning till föreningens stadgar, paragraf 2. "Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling". Frågan anses därmed besvarad.
2. Styrelsen yrkar på avslag av estetiska och platsmässiga skäl.
3. Vi kan inte förbjuda men däremot kan vi sätta upp anslag i tvättstuga att sköljmedel bör undvikas av miljöskäl alternativt använda en miljövänlig variant. Styrelsen yrkar därför på avslag.
4. Att odla äng på framsidan innebär risk för ytterligare nedskräpning. Redan idag är det ett problem. Vidare är en äng arbetskrävande och det är inte enkelt att odla äng eftersom den kräver mager mark för att trivas. Detta hade blivit ett både kostsamt och tidskrävande projekt. Styrelsen yrkar på avslag.
5. Styrelsen föreslår att ett kostnadsförslag samt underlag för arbetet tas fram (av styrelsen) och att beslut tas efter det. Styrelsen är positiv till ytterligare cykelplatser. Styrelsen föreslår att förslaget återremitteras för bearbetning.
6. Förslaget togs upp på extrastämman i oktober, där det avslogs. Styrelsen yrkar återigen på avslag.
7. När tips kommer från medlemmar eller styrelse så publiceras dessa. Aktuella frågor såsom sopsortering och liknande förekommer frekvent. Styrelsen anser att detta redan efterföljs och att frågan är besvarad.
8. Styrelsen anser att detta redan efterföljs med hänsyn till föreningens stadgar, paragraf 2. Detta gäller inför varje upphandling. Frågan anses därmed besvarad.
9. Styrelsen anser att detta redan efterföljs med hänsyn till föreningens stadgar, paragraf 2. Frågan anses därmed besvarad.
10. Gröna väggar skadar fasaden. Det är dyrt att underhålla. Styrelsen yrkar avslag men föreslår istället att ett flertal träd planteras i trädgården med både miljömässig och estetisk utgångspunkt.
11. Styrelsen har redan valt att prioritera bergvärme före solceller. Det är just nu inte aktuellt med solceller. Styrelsen yrkar avslag.
12. Styrelsen anser att detta redan efterföljs med hänsyn till föreningens stadgar, paragraf 2. Frågan anses därmed besvarad.

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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.