



ÅRSREDOVISNING

1/5 2018 – 30/4 2019

**HSB BRF
NOTARIEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Notarien kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma torsdag den 24 oktober 2019 kl.18.00
Registrering för röstning stängs när stämman börjar.

Lokal: Träffpunkten, Albinsrogatan 3 K
Lättare förtäring serveras efter stämman.

Välkommen hälsar Styrelsen

Dagordning

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



Anmälan till Brf. Notariens föreningsstämma torsdag den 24 oktober.

Undertecknad deltar i stämman

Lgh nr.....Namn

Antal personer:

Deltagaranmälan inlämnas i Fastighetskontorets brevinkast senast 15 oktober.



VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. HSB Brf Notarien i Malmö 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 Notarien har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2019 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell på nästföljande sida redogörs för de större underhållsåtgärder och investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren. Underhållsplanen revideras årligen och nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 2019-01-10.

Tabellen som följer därefter visar hur de olika åtgärderna kommer att finansieras. Genom att föreningen tar upp nya lån alternativt med egna medel.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2019/20	Planerat 2020/21	Planerat 2021/22	Planerat 2022/23	Planerat 2023/24	2025- 2030
Mark						X
Terrasser	X					
Fasader och Balkonger					X	
Fönster/Dörrar						X
Tak						X
Invändigt						
VVS och Värme	X					
El						
Styr- och övervakning						
Hissar						
Tvätt- och köksutrustning						

Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under de närmsta fem åren	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2019/2020	VVS samt terrasser	3 535	3 535	
2020/2021	Inget större underhåll planerat			
2021/2022	Inget större underhåll planerat			
2022/2023	Inget större underhåll planerat			
2023/2024	Balkonger, skärmtak, vissa fasadkompletteringar	4 933	933	4 000

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna behöver förändras (se nästa sida) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bland annat på grund av 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 faktorerna för föreningens ekonomi.

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Avgiftsförändring	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Genomsnittlig avgift kr per m2	810	826	843	860	877

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2018/19	2017/16	2016/15	2015/14	2014/13
Genomsnittlig årsavgift/kvm	790	790	790	790	790
Lån kr/kvm	4 579	4 730	7 491	7 742	8 012
Räntekostnad kr/kvm	43	46	76	173	251
Kassalikviditet*	199%	168%	267%	250%	380%
Soliditet	43%	42%	38%	35%	35%
Räntekänslighet**	4,7	5,0	5,8	6,3	6,3

* 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.

** 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, över 20 = mycket illa!**

Årsredovisning

HSB Brf Notarien i Malmö

Org Nr 716439-5126

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-05-01 - 2019-04-30

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmar till nyttjande utan tidsgräns och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1994 på fastigheten Borgmästaregården 3 som föreningen innehar med tomträtt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1966:1229) och har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Fastigheterna innehåller 57 lägenheter och 8 lokaler samt garage i samfälligheten Notarien/Domaren.

I fastigheterna finns 2 bostadshus med adress Albinsrogatan 1 C och Annebergsgatan 25. De 8 lokalerna med adress Albinsrogatan 1 A-B, D,E, F, Annebergsgatan 23 A-C och Annebergsgatan 25.

69 st. parkeringsplatser.

Garagesamfälligheten har vi gemensamt med Domaren vars andel är 89 % och Notariens 11 %. Totalt antal garageplatser 242 st.

Föreningens 57 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 r o k 69,5 kvm 26 st.

2 r o k 72,0 kvm 14 st.

3 r o k 83,0 kvm 13 st.

3 r o k 86,0 kvm 4 st.

Total lägenhetsyta 4 238 kvm

Total lokalyta 1 673 kvm.

Lägenheternas medelyta är 73 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 oktober 2018 på Annebergsgården, Annebergsgatan 15. Antal stämmodeltagare var 39 personer varav 29 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 4 april 2019 för att fatta beslut om gemensamt nätabonnemang. Antal stämmodeltagare var 33 personer varav 28 röstberättigade samt ytterligare 3 som röstade via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

		Mandatperiod
Ordförande	Gunilla Ström	2019
Ledamot	Gunilla Ström	2020
Sekreterare	Christina Löthgren	2019
Ledamot	Ingemar Nybin	2019
Ledamot och studieorganisatör	Annika Nilsson	2020
Ledamot utsedd av HSB	Lena Bengtsson	
Suppleant	Markus Kristiansson	2019

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christina Löthgren, Ingemar Nybin och suppleanten Markus Kristiansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Ingrid Björkman och Ulla Berg som ordinarie samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Sonja Nilsson och Margareta Persson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Gunilla Ström som ordinarie och Christina Löthgren som ersättare.

Förvaltare

Fredrik Limås.



Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var antalet medlemmar 79 st (fg år 79 st).

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

Antalet protokollförda lägenhetsöverlåtelse har under verksamhetsåret varit 5 st.

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening (EF)

Bostadsrättsföreningarna Lagmannen, Domaren och Notarien bildade tillsammans med HSB Borgmästaregården i Malmö ekonomisk förening (EF) med start den 1 januari 2008.

Notariens andel i föreningen uppgår till 7,7%, Lagmannens 51%. Och Domarens 41,3%.

Två ledamöter från varje förening ingår i styrelsen för EF, vår förening representeras av Gunilla Ström och Christina Löthgren.

Samordningen har inneburit en besparing på flera plan för den enskilda föreningen.

För medlemmarna innebär det mycket bra tillgänglighet, hög servicenivå och ett brett serviceutbud. Fastighetsförvaltare i den ekonomiska föreningen är Fredrik Limås som också har det övergripande ansvaret för personal, drift och underhåll.

Under året har Brf Anneberg anlitat EF för fastighetsförvaltning.

Samtliga föreningar har gemensam städentreprenör och all fritidsverksamhet samordnas av EF.

Inom föreningarna finns det tre övernattningslägenheter och ett gym, dessa administreras av Fastighetskontoret (FK) vilket även garage- och parkeringsplatser gör.

Ordinarie föreningsstämma i den ekonomiska föreningen hölls den 16 april 2019.

Vi tackar personalen i EF för den utmärkta servicen och för det goda arbete de utför i våra fastigheter och i våra trädgårdar.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln ingår i den Ekonomiska Föreningen och utförs av anställd personal.

Möllers Städ utförde städningen för alla tre föreningarna fram till 181231.

Fr o m 190101 har vi ett nytt städavtal med Dygnet Runt Städ.

Hyresavtal

Alla åtta lokaler för näringsidkare i föreningen är uthyrda.

Ombyggnad och underhållsplan

En uppdaterad underhållsplan är utförd 190110 av HSBs underhållssamordnare Robert Andersson i samråd med Fredrik Limås och Gunilla Ström. Underhållsplanen sträcker sig tio år framåt i tiden.

Miljö

Vår bostadsrättsförening är ansluten till **HSBs Klimatavtal** som syftar till att minska koldioxidbelastningen.

Aktiviteter - Fritidsverksamhet

Fritidskommittén är en organiserad samverkan inom EF vilket har möjliggjort ett brett aktivitetsutbud. Inför varje höst- och vårtermin anslås ett schema på våra anslagstavlor där information kring aktiviteter och kursledare lämnas. Cirklar och aktiviteter som anordnats är bl a bordtennis, boule, bridge, canasta, dart, läs- och målarcirkel, stavgång, vävning och shoppingresor. I bokcaféet kan man byta, låna och/eller behålla böcker, samt umgås över en enkel fika. Tankar och idéer på hur våra fritidsaktiviteter kan utvecklas tas tacksamt emot av vår studieorganisatör.

Årsavgifter

Inga höjningar har skett under perioden. Kvadratmeterpriset är 790 kronor.

Det kommande verksamhetsåret höjs årsavgiften med 3% i juli och därefter är de planerade höjningarna 2% i juli 2020 och 2021. Detta för att ha utrymme för planerade underhållsåtgärder 2019/2020 samt 2023/2024. Prognosen ska ses över årligen och korrigeras vid behov. Fr o m kvartal 3 2019 är kvadratmeterpriset 810 kronor.

Vi beräknar idag att vi måste ta ett nytt lån på 4.0 mkr 2023/2024 för de underhållsåtgärder som är planerade de närmaste åren.

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

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning genomfördes den 24 april 2019 av ordförande och förvaltare. Fastigheterna har i stort sett befunnits vara i gott skick och de åtgärder som behöver utföras följer underhållsplanen.

Garagesamfällighet

Garagesamfälligheten har vi gemensamt med Brf Domaren och Notariens andel är 11 %. Under året har portar och ytterdörrar bytts ut och en ny, av Miljöförvaltningen godkänd, oljeavskiljare har installerats.

Utbildning

Ett par styrelseledamöter har under året deltagit i nedanstående utbildningar anordnade av HSB Malmö:

- Ny i styrelsen
- Aktivt styrelsearbete
- Ekonomi för icke ekonomer
- Föreningsstämma
- Ordförande



Ekonomi

- Alla åtta lokaler i föreningen är uthyrda till marknadsmässiga hyror.
- Föreningens banklån uppgår till 27 069 000 kr. Under året har 890 tkr amorterats.

Väsentliga händelser under året

Vi har anlitat en konstruktör för att få ett utlåtande och förslag på åtgärd om fasader och terrasser då det visat sig vara problem av olika slag. Vi fick besked på att det förmodligen är ett konstruktionsfel som bl a visar sig genom att avrinning från terrasserna inte sker som det ska med tegelstenar som lossnar, påväxt av mossor mm. Konstruktören har fördjupat sig i konstruktions- och arkitekturritningar. I skrivande stund håller man på att revidera ritningarna för att få fram ett förfrågningsunderlag att skicka ut för anbudsinfordran och åtgärd.

Bottenavloppen som är ingjutna i garagets betonggolv är betydligt äldre än stamledningarna som går upp i husen. Vi har låtit filma avloppen och resultatet visade att spillvattenledningarna är upprostade och behöver åtgärdas. Vi har tagit in anbud och bestämt oss för att anlita ISAB som kommer att rensa rören och infodra dem med strumpa. Denna åtgärd utförs under hösten 2019. Vi räknar med att kunna finansiera detta med egna medel.

Även rören för dagvatten har filmats och då de är i bättre skick räcker det i nuläget att underhållsspola dessa vilket sker i samband med infodringen av spillvattenledningarna. Vi har fått förslag på åtgärdsplan.

Ventilationsaggregatet har inte fungerat tillfredsställande i REHAB:s lokal, det har varit antingen för varmt, för kallt eller ingen luft alls i lokalerna. Vi fick vi utrett detta tillsammans med tillverkaren av aggregatet Nilan och Climat 80 som vi har driftsavtal med. Därefter fick vi ett förslag på åtgärd samt en offert som vi beslutade att anta. Reparationen är gjord och vi har garanti på detta i 2 år och vår förhoppning är att det håller i minst tio år till.

Region Skåne behövde att hjälp med att få pentryt ombyggt, 5 nya handfat inkopplade, installation av AC samt ljudabsorbenter uppsatta i Rehab lokal. Allt mot ett hyrestillägg t o m 210131. Vi tog ett beslut att bistå med detta mot hyrestillägg.

Vi har haft diskussioner om gemensamt nätabonnemang med individuell mätning och debitering av el. Kontakt togs med HSB som senare deltog på ett styrelsemöte för att informera om vad det innebär för föreningen och den enskilde medlemmen. Vi beslutade oss för att gå vidare och att föreningen ska stå för investeringskostnaderna. Kallelse till extrastämma för ett gemensamt beslut gick ut och på stämman togs ett enhälligt beslut om att sätta igång processen.

36 lyktstolpar finns det på vår tomt och alla dessa har, vart efter glödlamporna gått sönder, fått nya och ofta lampor med olika sken. Med anledning av att ett flertal nu var sönder tog vi ett beslut på att byta ut alla lampor samtidigt och till LED belysning. Vi har nu fått samma ljussken i alla armaturer och inte minst en besparing av driftskostnaden.

Trädrötter hade börjat växa upp mellan plattorna på gångarna vid trädgården vilket fick till följd att plattorna låg snett och det måste åtgärdas. Detta gjordes under våren och samtidigt med detta så beslutade vi att iordningställa boulebanan som med åren växt igen och tappat både sin glans och funktion.

Slutligen så har det planterats många nya växter i våra rabatter, både på torget och ute vid gästparkeringarna. Det behövde åtgärdas eftersom mycket vissnat och dött.

Förväntad framtida utveckling

Våra fastigheter är nu 25 år och med åren händer det mycket. Vi har tidigare nämnt fasader och avlopp vilket kommer att kosta mycket att åtgärda. Vi har också tomträtten som oroar. Vi har diskuterat denna och bett Malmö Stads Fastighets- och Gatukontor om en prislapp för att se vad vi har att förhålla oss till om vi skulle friköpa tomten vilken idag kostar oss 500 110 kr/år.

Omförhandling sker 2024 och i värsta fall höjer man denna radikalt.

Vi ställde frågan i november 2018 och har sedan dess väntat på besked. Anledning till det är att tekniska nämnden i Malmö håller på med en utredning om hur avgälds- och friköpspris ska beräknas, denna ska vara klar i maj 2019.

Styrelsens slutord

Eftersom vi var några nya ledamöter i styrelsen så inledde vi verksamhetsåret med att "lära känna varandra" och delge varandra våra tankar om styrelsearbete och hur vi gemensamt ska hantera det förtroendeuppdrag vi fått. Vi är alla överens om att vi har ett ansvar och att vi har skyldighet att blicka framåt, ha ett långsiktigt tänk, alltid med ekonomin och medlemmarna i centrum.

Vi har för avsikt att underhålla våra fastigheter och se till så att de är i bästa skick.

Vi ska naturligtvis se till så att vi har så låga avgifter som möjligt vilket inte visat sig helt lätt med de utgifter vi har framöver.

Vi vill ha transparens i föreningens arbete, som medlem ska man ha insyn och vi pratar om hur vi ska uppnå det. Har du tankar och idéer kring detta så tveka inte att prata med oss eller lägg en lapp i brevinkastet på Fastighetskontoret. Likaså om du har funderingar eller förslag som du tror gagnar vår förening eller oss i vårt styrelsearbete. Vi är också nyfikna på vad som skulle behövas för att just du skulle engagera dig i föreningen? Alla idéer är välkomna.

Vi vill tacka för det gångna verksamhetsåret och samtidigt vill vi tacka dig medlem för att du visar oss förtroende att hantera alla dessa viktiga frågor.



Femårigt Sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	5 786	5 555	5 431	5 238	5 397
Rörelsens kostnader	-4 801	-4 197	-4 100	-5 393	-3 970
Finansiella poster, netto	-238	-260	-305	-709	-1 011
Årets resultat	747	1 098	1 026	-864	416
Likvida medel & fin. placeringar	4 256	3 283	4 959	4 408	5 046
Skulder till kreditinstitut	27 069	27 959	31 749	32 812	34 000
Fond för yttre underhåll	6 968	7 069	6 931	6 902	8 029
Balansomslutning	50 225	50 276	52 946	53 456	55 040
Fastighetens taxeringsvärde	62 742	62 742	62 742	62 742	49 784
Soliditet %	43%	42%	38%	35%	35%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	43	46	76	172	251
Låneskuld kr/kvm	4579	4730	7491	7742	8012
Avgift kr/kvm	790	790	790	790	790

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 559 465	973 540	7 068 746	6 425 872	1 098 257
Resultatdisp. under året				1 098 257	-1 098 257
Anspråktagan. 2017/18 av yttre fond			-368 611	368 611	
Avsättning år 2017/18 yttre fond			268 000	-268 000	
Årets resultat					747 063
Belopp vid årets slut	5 559 465	973 540	6 968 135	7 624 740	747 063

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	7 624 740
Årets resultat	747 063
Summa till stämmans förfogande	8 371 803

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 371 803
-------------------------	-----------



HSB Brf Notarien i Malmö

Resultaträkning		2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	5 463 672	5 419 461
Övriga intäkter	Not 2	322 524	135 978
Summa Nettoomsättning		5 786 196	5 555 439
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 764 372	-1 784 279
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-204 213	-194 641
Löpande underhåll	Not 5	-626 638	-294 877
Periodiskt underhåll	Not 6	-368 611	-88 335
Övriga externa kostnader	Not 7	-255 296	-230 986
Fastighetsskatt/avgift		-111 309	-100 929
Tomträttsavgäld	Not 8	-480 110	-396 742
Avskrivningar	Not 9	-990 288	-1 106 416
Summa fastighetskostnader		-4 800 837	-4 197 205
Rörelseresultat		985 360	1 358 235
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 663	13 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 960	-273 223
Summa finansiella poster		-238 297	-259 978
Årets resultat		747 063	1 098 257
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		747 063	1 098 257
Avsättning underhållsfond		-268 000	-226 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		368 611	88 335
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		100 611	-137 665
Överskott		847 674	960 592



HSB Brf Notarien i Malmö

Balansräkning		2019-04-30	2018-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	45 755 247	46 745 535
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	34 576	0
		<u>45 789 823</u>	<u>46 745 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 12	23 600	23 600
Andra långfristiga fordringar	Not 13	48 510	0
		<u>72 110</u>	<u>23 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 861 933</u>	<u>46 769 135</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	5 414
Avräkningskonto HSB Malmö		2 455 575	1 482 753
Övriga fordringar	Not 14	2 753	62 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	133 367	157 039
		<u>2 591 694</u>	<u>1 707 353</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 800 000	1 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 391 694</u>	<u>3 507 353</u>
Summa tillgångar		<u>50 253 627</u>	<u>50 276 488</u>



HSB Brf Notarien i Malmö

Balansräkning	2019-04-30	2018-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 559 465	5 559 465
Upplåtelseavgifter	973 540	973 540
Fond för yttre underhåll	6 968 135	7 068 746
	<u>13 501 140</u>	<u>13 601 751</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 624 740	6 425 872
Årets resultat	747 063	1 098 257
	<u>8 371 803</u>	<u>7 524 129</u>
Summa eget kapital	<u>21 872 943</u>	<u>21 125 879</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>21 554 000</u>	<u>27 069 000</u>
	21 554 000	27 069 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	5 515 000	890 000
Aktuell skatteskuld	192 044	170 209
Övriga skulder	7 382	2 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	101 191	138 047
	Not 21	
	<u>1 011 068</u>	<u>881 076</u>
	6 826 685	2 081 608
Summa skulder	<u>28 380 685</u>	<u>29 150 608</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>50 253 627</u>	<u>50 276 488</u>



HSB Brf Notarien i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	747 063	1 098 257
Avskrivningar	990 288	1 106 416
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 737 351	2 204 673
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	88 481	-113 068
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	120 077	22 068
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 945 908	2 113 673
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-34 576	0
Investeringar av finansiella anläggningstillgångar	-48 510	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-83 086	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-890 000	-3 790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-890 000	-3 790 000
Årets kassaflöde	972 822	-1 676 326
Likvida medel vid årets början	3 282 753	4 959 079
Likvida medel vid årets slut	4 255 575	3 282 753



HSB Brf Notarien 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 95 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,61 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 146 156 kr (föregående år 10 146 156 kr).

Fastighetsskatt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxerigsvärdena från 2016 använts då de nya från 2019 inte erhållits ännu.



HSB Brf Notarien i Malmö

Noter		2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	3 348 324	3 348 324
	Hyresintäkter	2 115 348	2 071 137
	Bruttoomsättning	5 463 672	5 419 461
Not 2	Övriga intäkter		
	Ersättning försäkringsskador	103 339	0
	Övriga intäkter *	219 185	135 978
	Summa	322 524	135 978
* 89 058 kr avser utdelning från garagesamfälligheten från tidigare år, 2015 och 2016.			
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	141 060	231 895
	El	164 670	155 444
	Uppvärmning	722 804	798 900
	Vatten	169 354	131 389
	Sophämtning	55 147	49 804
	Övriga avgifter	109 058	56 550
	Gemensamma kostnader	402 280	360 298
	Summa	1 764 372	1 784 279
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	140 650	133 875
	Revisorsarvode	10 000	10 000
	Löner och andra ersättningar	6 000	15 000
	Summa	156 650	158 875
	Övriga kostnader anställda	0	419
	Summa	0	419
	Sociala kostnader	47 563	35 347
	Summa	47 563	35 347
Totalt		204 213	194 641

Notarien har inga anställda.



HSB Brf Notarien i Malmö

Noter		2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	71 844	12 500
	Material i löpande underhåll	64 683	34 836
	Löpande underhåll av lokaler	59 810	24 915
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 968	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	1 308	0
	Löpande underhåll av installationer	20 488	2 981
	Löpande underhåll Va/sanitet	103 896	13 008
	Löpande underhåll värme	1 710	1 800
	Löpande underhåll ventilation	147 619	153 288
	Löpande underhåll el	21 418	6 245
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 691	11 507
	Löpande underhåll hissar	1 531	11 362
	Löpande underhåll markytor	119 567	12 627
	Skadegörelse	964	1 440
	Försäkringsskador	4 141	8 369
	Summa	626 638	294 877
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Material i periodiskt underhåll	56 493	0
	Periodiskt underhåll lokaler	212 100	0
	Periodiskt underhåll ventilation	100 018	88 335
	Summa	368 611	88 335
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	131 309	107 005
	Revisionsarvoden	9 138	8 602
	Övriga externa kostnader	114 849	115 379
	Summa	255 296	230 986
Not 8	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	480 110	396 742
	* Den lägre tomträtten 2017 beror på korrigering av en tidigare periodisering.		
	Tomträttsavgälden kommer att omförhandlas december 2024.		
Not 9	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	990 288	1 106 416
	Summa	990 288	1 106 416



HSB Brf Notarien i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 10 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 469 731	61 469 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 469 731	61 469 731
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-14 724 196	-13 617 780
Årets avskrivningar	-990 288	-1 106 416
Utgående avskrivningar	-15 714 484	-14 724 196
Bokfört värde Byggnader	45 755 247	46 745 535
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Byggnad - lokaler	2 121 000	2 121 000
	41 121 000	41 121 000
Mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
Mark - lokaler	621 000	621 000
	21 621 000	21 621 000
Taxeringsvärde totalt	62 742 000	62 742 000
Not 11 Pågående byggnation		
Årets investeringar *	34 576	0
Pågående nyanläggningar	34 576	0
* Pågående byggnation avser fasadarbeten på de översta våningarna.		
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Övriga långfristiga värdepapperinnehav m.m.	23 100	23 100
	23 600	23 600
Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Reverslån till Ek För	48 510	0
	48 510	0
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 753	1 906
Övriga fordringar	0	60 241
	2 753	62 147



HSB Brf Notarien i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	39 308
Upplupna ränteintäkter	9 509	3 769
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 858	113 962
	133 367	157 039

Not 16 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 800 000	1 800 000

Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res./Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 559 465	973 540	7 068 746	6 425 872	1 098 257
Resultatdisponering under året				1 098 257	-1 098 257
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-368 611	368 611	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			268 000	-268 000	
Årets resultat					747 063
Belopp vid årets slut	5 559 465	973 540	6 968 135	7 624 740	747 063

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav Kortfristiga skulder	Nästa års amortering
Danske Bank	13710182468	1,30%	2022-09-30	4 800 000	120 000	120 000
Danske Bank	13710182476	1,08%	2021-09-30	6 820 000	120 000	120 000
Nordea Hypotek	39788451276	0,60%	2019-05-22	5 125 000	5 125 000	500 000
Nordea Hypotek	39788777260	0,85%	2020-06-17	5 284 000		0
SEB Bolån	33887574	0,82%	2020-08-28	5 040 000	150 000	150 000
				27 069 000	5 515 000	890 000

Finns Swap-avtal knutna till föreningen
Genomsnittsränta vid årets utgång

Nej
0,92%

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	53 633 000	53 633 000

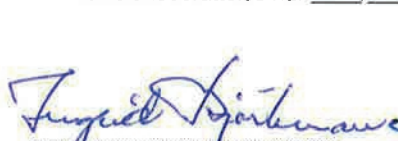
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 515 000	890 000
	5 515 000	890 000



HSB Brf Notarien i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	100 391	137 247
Depositioner	800	800
	101 191	138 047
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	24 764	24 743
Övriga upplupna kostnader	366 935	293 866
Förutbetalda hyror och avgifter	619 369	562 467
	1 011 068	881 076

Malmö 2008 - 2019
Annika Nilsson
Christina Löthgren
Gunilla Ström
Ingemar Nybén
Lena BengtssonVår revisionsberättelse har 5/9 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Ingrid Björkman
Av föreningen vald revisor
Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Ulla Berg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Notarien i Malmö, org.nr. 716439-5126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Notarien i Malmö för räkenskapsåret 20180501-20190430.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Notarien i Malmö för räkenskapsåret 20180501-20190430 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 5/9-2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingrid Björkman

Av föreningen vald revisor



Ulla Berg

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoförårsperiod. 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.

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.