



ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF
NOTARIEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	5
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Kassaflöde	20
Noter	21
Revisionsberättelse	28
Motion avseende entréer	30
Ordlista	32



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 716439-5126

HSB Brf Notarien i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2020/21 – 2024/25



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr 716439-5126

HSB Brf Notarien i Malmö

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 2020 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 2020-03-31.



Planerat underhåll och investeringar enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2020/21	Planerat 2021/22	Planerat 2022/23	Planerat 2023/24	Planerat 2024/25	2025-2031
Mark						X
Terrasser						
Översyn av balkonger				X		
Fönster/Dörrar						X
Tak						
Invändigt						
VVS och Värme						
El						
Styr- och övervakning						
Hissar						
Tvätt- och köksutrustning						

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.

	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Avgiftsförändring	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	826	843	859	877	894



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr 716439-5126

HSB Brf Notarien i Malmö

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Genomsnittlig årsavgift/kvm	810	790	790	790	790
Lån kr/kvm	4 513	4 579	4 730	7 491	7 742
Räntekostnad kr/kvm	46	43	46	76	172
Kassalikviditet exklusive lån som förfaller till betalning inom ett år*	180%	199%	168%	267%	250%
Soliditet	44%	43%	42%	38%	35%
Räntekänslighet**	4,6	4,7	5,0	5,8	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. Under 2018 har ändring skett avseende redovisningssätt av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen.

Dessa redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtynad 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!**

HSB BRF NOTARIEN i MALMÖ
716439-5126

Årsredovisning

HSB Brf Notarien i Malmö

Org Nr 716439-5126

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-05-01 - 2020-04-30

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. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1966:1229).

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

Fastigheterna innehåller 57 lägenheter, 8 lokaler samt 69 parkeringsplatser. Garagesamfälligheten har vi gemensamt med Domaren vars andel är 89 % och Notariens 11 %. Totalt antal garageplatser 242 st.

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

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.

HSB BRF NOTARIEN i MALMÖ
716439-5126

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 oktober 2019 på Träffpunkten, Albinsrogatan 3 K.
Antal stämmodeltagare var 27 personer varav 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

		Mandatperiod
Ordförande	Gunilla Ström	2020
Sekreterare	Christina Löthgren	2021
Ledamot	Markus Kristiansson	2021
Studieorganisatör	Annika Nilsson	2020
Ledamot utsedd av HSB	Lena Bengtsson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Ström och Annika Nilsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Gunilla Ström, Christina Löthgren, Markus Kristiansson och Annika Nilsson två i förening.

Revisorer

Ingrid Björkman och Sara Persson (t o m 200131) 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 medlemsantalet 84 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 10 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 och vår förening representeras av Gunilla Ström och Christina Löthgren.

Samordningen innebär en besparing på flera plan för den enskilda föreningen. För medlemmarna innebär det bra tillgänglighet, hög servicenivå och ett brett serviceutbud. Fastighetsförvaltare i den ekonomiska föreningen är Fredrik Limås som också har det övergripande ansvaret för drift och underhåll. Under året har Brf Anneberg anlitat EF:s personal för fastighetsförvaltning.

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

Vi tackar personalen i EF för den utmärkta servicen och för det arbete de utför i våra fastigheter och i våra trädgårdar. Vi vill också nämna hur värdefullt det är för föreningen att ha Fastighetskontoret i huset. Många gånger är det de som finns tillhands direkt när frågor och annat uppstår under projektens gång.

Hysesavtal

Alla åtta lokaler för näringsidkare i föreningen är uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Ombyggnad och underhållsplan

En uppdaterad underhållsplan är utförd 200218 av Fredrik Limås, Gunilla Ström och Annika Nilsson, underhållsplanen sträcker sig tio år framåt i tiden.

Årets löpande underhåll och investeringar i fastigheterna

- Under året har föreningen genomfört ett stort arbete med infodring av bottenavlopp och därefter spolning av alla rör i fastigheterna. Vi har nu lagt in spolning av rör i underhållsplanen då de behöver spolas kontinuerligt.
- Målning är utförd i Vårdcentralens lokaler.
- En smärre lokalanpassning med byte av innerdörrar samt målning av lokal är gjord hos massören.
- Arbetet med den gemensamma elen drog ut på tiden bl a för att E.ON har lång handläggningstid. Det kostade mer än vad vi budgeterat med och en anledning är att vi inte valde den billigaste leverantören och en annan är högre projektledningskostnader. Alla elmätare är utbytta, elcentralen är ombyggd för att klara solceller i framtiden och ny ledning till utebelysning är framdragen. Detta blev klart och igångsatt i slutet av mars.
- Vi kontaktade Anticimex angående hjälp med problemen vi har med fiskmåsar. De föreslog att montera fågelstoppare (måsskrämmare) på flera ställen vilka visat sig ha god effekt.
- En förfrågan gick ut om det fanns intresse för odlingskragar, tre medlemmar återkom och ville gärna ha detta. Dessa köptes in, ställdes ut och förbereddes med jord innan påsk. Nu växer det och prunkar i lådorna och många i området stannar till och tycker att detta är jätteroligt. Vill du också odla i en låda? Hör av dig så ordnar vi fler.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln ingår i den Ekonomiska Föreningen och utförs av anställd personal. Dygnet Runt utför städningen för alla tre föreningarna.

Miljö

Vår bostadsrättsförening är, som tidigare meddelats, ansluten till **HSBs Klimatavtal**, som syftar till att minska koldioxidbelastningen. Energibesiktning är utförd i fastigheterna under tidiga våren 2018. Förslag på åtgärder är redovisade i besiktningsrapporten och behandlas i underhållsplanen.

Aktiviteter – Fritidsverksamhet

Fritidskommittén är en organiserad samverkan inom EF vilken har möjliggjort ett större aktivitetsutbud. Varje förening har en ansvarig studieorganisatör. Inför varje höst- och vårtermin anslås ett schema på våra anslagstavlur där information kring aktiviteter, cirklar och kursledare lämnas. I bokcaféet kan man byta, låna och/eller behålla böcker, samt umgås över en enkel fika. "Gymmet" i källarlokal Annebergsgatan 2 har fräschats upp under året, årskort kostar 450 kronor, mer information kan du få på Fastighetskontoret. Under våren har man även haft utegympa under ledning av tränare.

Borgmästaregårdens första gemensamma loppis anordnades i september, 18 personer tog tillfället i akt att sälja. Det var ett trevligt och välbesökt arrangemang som kommer att återkomma när vi är tillbaka i "normala tider". Dessvärre satte Corona stopp för en del inplanerade utställningar och föreläsare under våren.

Tankar och idéer på hur fritidsaktiviteterna kan utvecklas tas tacksamt emot av Annika som är vår studieorganisatör.

2019 hade föreningen 25 års jubileum och det firade vi med en gemensam sommarfest söndagen den 16 juni. Efter ett ihärdigt regnande och blåsande så sken solen upp och vi kunde grilla och äta gott. Det blev kaffe med jubileumstårta och vi spelade boule och hade trevligt tillsammans. Vi var drygt 40 medlemmar, många uttryckte här önskemål om fler gemensamma aktiviteter. Styrelsen anordnar en fest årligen så vi hade hoppats på att flera medlemmar ville engagera sig i en liten festkommitté, men..... ingen har hört av sig till Annika!

Årsavgifter

Prognosen som aviserats tidigare är höjning med 2 % per år de kommande fyra åren. Prognosen ses över årligen och korrigeras vid behov. Styrelsen anser att avgifterna i normalfall ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Kvadratmeterpriset är 810 kronor fr o m kvartal 3 2019.

Vi såg över och sa upp alla parkeringsavtal fr o m 200701, därefter kostar en bilplats för medlem 200 kr/mån och för icke medlem 360 kr/mån exkl. moms. Avgiften höjs med 3% årligen.



Årlig stadgeenlig besiktning

Utfördes 200406 av Gunilla Ström, Lena Bengtsson och Fredrik Limås.

Med hänsyn tagen till de omfattande projekt vi har avverkat (relining av bottenavlopp) och fasadrenovering som pågår gick vi en enkel besiktningssrunda. Det framkom att fönsterbleck i lokalerna är i behov av målning nu. Vi pratade också om att det är märkligt att målning av socklar kring husen ligger för utförande 2023/2024 och lagning av desamma 2026/2027, detta ska sammanföras.

Stensättningen på parkeringsytorna ligger väldigt illa och utgör en snubbelrisk, vi ska titta vidare på det när ställningar med tillhörande transporter är färdiga på området.

I övrigt framkom det att fastigheterna är i gott skick.

Garagesamfällighet

Garagesamfälligheten har vi gemensamt med Brf Domaren och Notariens andel är 11 %.

Utbildning

Styrelseledamöter har under året deltagit i nedanstående utbildningar eller konferenser anordnade av HSB Malmö:

- Ekonomi för icke ekonomer
- Valberedning
- Bredbandsinformation, Bolina 3.0
- Nätverksträffar för ordförande

Förväntad framtida utveckling?

Ekonomi

- Tomträttsavgälden för fastigheterna Borgmästargården 3 kvarstår oförändrad t o m 20241231. Det är naturligtvis oroande för ekonomin framöver då vi inte har en aning om hur mycket eller om den höjs från 20250101.
- Föreningens banklån uppgår till 26 679 000 kr. Under året har 390 000 kr amorterats. Vi har valt att dra ner på amorteringstakten då vi haft och har stora projekt på gång.

Styrelsens slutord

Under året som gick blev det flera stora projekt att hantera för oss.

Det blev en lång process och många möten med konsulten om fasader och terrasser vilka visat sig vara felkonstruerade redan när husen byggdes. Konstruktions- och arkitekturritningarna fick revideras och göras om och slutligen fick vi då ritningar och förfrågningsunderlag klart sent under hösten. Upphandlingen gjordes strax efter årsskiftet och ställningsbygget sattes igång i början av april, arbetet pågår i skrivande stund.

Vi har fortfarande tomträttsavgälden som oroar. Vi fick besked av Malmö Stad i oktober 2019 att man inte är beredda att sälja Borgmästaregården 3 eftersom man vid det tillfället inte visste hur planerna kring Stadion kommer att utformas. Vi kommer att kontakta Malmö Stad igen för att ställa samma fråga, om och om igen. Vi vill ha en prislapp för att se vad vi har att förhålla oss till om vi ev skulle friköpa tomten som idag kostar oss 500 tkr/år. Den absolut största utgiften föreningen har, varje år. Marken är den faktor som går upp hela tiden när man gör fastighetstaxeringen vilket innebär att avgälden ökar hela tiden. Med andra ord har man ingen möjlighet att minska sin tomträttskund som man gör när man amorterar bort sina lån.

HSB BRF NOTARIEN i MALMÖ
716439-5126

Vi hade aviserat datum i april för extrastämman angående gemensamt bredband. Detta datum fick flyttas fram till juni med anledning av den stora kris (Corona) som vi och resten av världen hamnade i. Detta har vi också fått hantera på andra plan i och med att vi hyr ut lokaler.

Vi är alla överens och på det klara med att vi som ledamöter i styrelsen har ett stort ansvar och att vi har skyldighet att blicka framåt. Vi ska fortsätta med ett långsiktigt tänk, alltid med ekonomin i centrum. Vi måste se till att underhålla våra fastigheter och se till så att de är i bästa skick. Samtidigt så vill vi alla ha så låga avgifter som möjligt. Tyvärr så går det inte alltid hand i hand med det underhåll och de investeringar som behöver göras.

Vi går kontinuerligt ut med information men känner du att du saknar något så hoppas vi att du hör av dig till styrelsen. Vi vill passa på att tala om att vi uppskattar att du som medlem följer de ordningsregler vi har och att vi är respektfulla mot varandra, det gör det så mycket trevligare för oss alla.

Vi vill tacka dig för att du visar oss förtroende och låter oss hantera alla viktiga frågor i föreningen. Vi är nöjda med årets arbete och hoppas att du också är det, om inte.....hör av dig till oss. Det är vi alla tillsammans som gör Notarien till ett gott ställe att bo på.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka för det gångna verksamhetsåret och det förtroende som visats oss.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 859	5 786	5 555	5 431	5 238
Rörelsens kostnader	-4 644	-4 801	-4 197	-4 100	-5 393
Finansiella poster, netto	-244	-238	-260	-305	-709
Årets resultat	972	747	1 098	1 026	-864
Likvida medel & fin. placeringar	3 617	4 256	3 283	4 959	4 408
Skulder till kreditinstitut	26 674	27 069	27 959	31 749	32 812
Fond för yttre underhåll	6 994	6 968	7 069	6 931	6 902
Balansomslutning	51 619	50 255	50 276	52 946	53 456
Fastigheternas taxeringsvärde	71 383	71 383	62 742	62 742	62 742
Soliditet %	44	43	42	38	35
Räntekostnad kr/kvm	46	43	46	76	172
Låneskuld kr/kvm	4 513	4 579	4 730	7 491	7 742
Avgift kr/kvm	810	790	790	790	790

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 559 465	973 540	6 968 135	7 624 740	747 063	21 872 943
Avsättning till underhållsfond			333 000	-333 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-307 131	307 131		0
Disposition av föregående års resultat:				747 063	-747 063	0
Årets resultat					972 030	972 030
Belopp vid årets utgång	5 559 465	973 540	6 994 004	8 345 934	972 030	22 844 973

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 345 934
årets vinst	972 030
	9 317 964
disponeras så att i ny räkning överföres	9 317 964
	9 317 964

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



Resultaträkning

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 567 251	5 463 672
Övriga intäkter	3	292 092	322 524
		5 859 343	5 786 196
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-347 412	-626 638
Planerat underhåll	5	-307 130	-368 611
Fastighetsavgift/skatt		-125 283	-111 309
Driftskostnader	6	-2 252 056	-2 244 482
Övriga kostnader	7	-293 705	-255 296
Personalkostnader	8	-195 802	-204 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 122 240	-990 288
		-4 643 628	-4 800 837
Rörelseresultat		1 215 715	985 359
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 086	18 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 771	-256 960
		-243 685	-238 297
Årets resultat		972 030	747 063

Balansräkning Not 2020-04-30 2019-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	46 932 271	45 755 247
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	852 651	34 576
		47 784 922	45 789 823

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	23 600	23 600
Andra långfristiga fordringar	12	43 120	48 510
		66 720	72 110

Summa anläggningstillgångar 47 851 642 45 861 933

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 283	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 066 816	2 455 575
Övriga fordringar	13	4 836	2 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	144 718	133 367
		1 217 653	2 591 695

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	15	2 550 000	1 800 000
		2 550 000	1 800 000

Summa omsättningstillgångar 3 767 653 4 391 695

SUMMA TILLGÅNGAR 51 619 295 50 253 628

CB

UP ful

HSB Brf Notarien i Malmö
Org.nr 716439-5126

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 559 465	5 559 465
Upplåtelseavgifter		973 540	973 540
Fond för yttre underhåll	16	6 994 004	6 968 135
		13 527 009	13 501 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 345 934	7 624 740
Årets resultat		972 030	747 063
		9 317 964	8 371 803
Summa eget kapital		22 844 973	21 872 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	16 265 000	21 554 000
Summa långfristiga skulder		16 265 000	21 554 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	10 414 000	5 515 000
Leverantörsskulder		1 098 130	192 044
Aktuella skatteskulder		23 971	7 382
Övriga skulder	20	84 429	101 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	888 792	1 011 068
Summa kortfristiga skulder		12 509 322	6 826 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 619 295	50 253 628

Kassaflödesanalys	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		972 030	747 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		1 122 240	990 288
Resultat efter finansiella poster		2 094 270	1 737 351
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 717	88 481
Förändring av kortfristiga skulder		783 637	120 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 863 190	1 945 909
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 117 339	-34 576
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		5 390	-48 510
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 111 949	-83 086
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-390 000	-890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-390 000	-890 000
Årets kassaflöde		-638 759	972 823
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 255 575	3 282 753
Likvida medel vid årets slut		3 616 816	4 255 576



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 94 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,76 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

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

ef

HSB Brf Notarien i Malmö
Org.nr 716439-5126

Not 2 Nettoomsättning

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	3 431 974	3 348 324
Hysesintäkter	2 135 277	2 115 348
	5 567 251	5 463 672

Not 3 Övriga intäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Ersättning försäkringsskador	0	103 339
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 671	8 278
Tillägg för lokalanpassningar Region Skåne	204 218	87 553
Från garagesamfälligheten avs 4 år	50 161	89 058
Övriga intäkter	22 041	34 296
	292 091	322 524

Not 4 Reparationer

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Material löpande underhåll	21 245	64 683
Löpande underhåll	13 168	71 844
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	19 388	5 968
Löpande underhåll tvättutrustning	19 940	21 796
Löpande underhåll av VA/sanitet	108 552	103 896
Löpande underhåll värme	0	1 710
Löpande underhåll ventilation	141 469	147 619
Löpande underhåll el	859	21 418
Löpande underhåll tele/porttelefon	0	1 691
Löpande underhåll hissar	7 076	1 531
Löpande underhåll markytor	3 670	119 567
Löpande underhåll av lokaler	0	59 810
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	2 164	0
Skadegörelse	8 431	964
Försäkringsskador	1 450	4 141
	347 412	626 638

LB Jul

Not 5 Planerat underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Material för planerat underhåll	0	56 493
Planerat underhåll lokaler	307 130	212 100
Planerat underhåll ventilation	0	100 018
	307 130	368 611

Not 6 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	604 116	543 340
El	180 507	164 670
Uppvärmning	670 812	722 804
Vatten	191 629	169 354
Sophämtning	41 589	55 147
Tomträttsavgäld	480 110	480 110
Försäkring	62 350	86 834
Övrig drift	20 943	22 223
	2 252 056	2 244 482

Not 7 Övriga kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Förvaltningsarvoden	124 000	120 435
Revisionsarvoden	9 400	9 138
Övriga externa kostnader	160 305	125 723
	293 705	255 296

Not 8 Arvode och andra ersättningar

Bostadsrättsföreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	140 650	140 650
Revisionsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	10 000	6 000
	160 650	156 650

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	35 152	47 563
	35 152	47 563

Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	195 802	204 213
---	----------------	----------------

CB

CB

Not 9 Byggnader och mark

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	61 469 731	61 469 731
Omklassificeringar avser IMD	339 770	0
Omklassificeringar avser rörfodringar	1 959 494	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 768 995	61 469 731
Ingående avskrivningar byggnader	-15 714 484	-14 724 196
Årets avskrivningar	-1 122 240	-990 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 836 724	-15 714 484
Utgående redovisat värde	46 932 271	45 755 247
Taxeringsvärden byggnader	44 451 000	44 451 000
Taxeringsvärden mark	26 932 000	26 932 000
	71 383 000	71 383 000

Not 10 Pågående byggnation

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	34 576	0
årets investeringar	3 117 339	34 576
Omklassificering IMD	-339 770	
Omklassificering rörfodring	-1 959 494	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	852 651	34 576
Utgående redovisat värde	852 651	34 576

Not 11 Andra långfristiga andelar

	2020-04-30	2019-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Borgmästaregårdens Ekonomiska Förening	23 100	23 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 600	23 600
Utgående redovisat värde	23 600	23 600

Not 12 Andra långfristiga fordringar

avser reverslån Borgmästaregårdens Ek För

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	48 510	53 900
Avgående fordringar	-5 390	-5 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 120	48 510
Utgående redovisat värde	43 120	48 510

Not 13 Övriga fordringar

	2020-04-30	2019-04-30
Skattekonto	4 836	2 753
	4 836	2 753

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna ränteintäkter	13 650	9 509
Förutbetalad försäkring	43 728	40 489
Förutbetalad tomträttsavgäld	83 368	83 368
Övriga förutbetalda kostnader	3 971	0
	144 717	133 366

Not 15 Kortfristiga placeringar

Avser fastränteplacering i HSB ek för.

	2020-04-30	2019-04-30
Bunden inlåning HSB Malmö	2 550 000	1 800 000
	2 550 000	1 800 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-04-30	2019-04-30
Belopp vid årets ingång	6 968 135	7 068 746
Avsättning till fond	333 000	268 000
Ianspråktagande av fond	-307 131	-368 611
	6 994 004	6 968 135

HSB Brf Notarien i Malmö
Org.nr 716439-5126

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	53 633 000	53 633 000
	53 633 000	53 633 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
Danske Bank	1,30	2022-09-30	4 680 000	4 800 000
SEB	0,82	2020-08-28	4 890 000	5 040 000
Stadshypotek	1,00	2023-06-01	5 125 000	5 125 000
Nordea	0,85	2020-06-17	5 284 000	5 284 000
Danske Bank	1,08	2021-09-30	6 700 000	6 820 000
			26 679 000	27 069 000

Not 19 Långfristiga skulder

10 414 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 390 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 24 729 000 kr.

	2020-04-30	2019-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	10 414 000	5 515 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	16 265 000	21 554 000
	26 679 000	27 069 000

Not 20 Övriga skulder

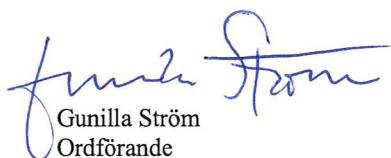
	2020-04-30	2019-04-30
Mervärdesskatt	83 629	100 391
Depositioner	800	800
	84 429	101 191

HSB Brf Notarien i Malmö
Org.nr 716439-5126

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	29 599	24 764
Förutbetalda hyror och avgifter	576 588	619 369
Upplupna kostnader, el och värme	67 115	58 389
Övriga upplupna kostnader	215 490	308 546
	888 792	1 011 068

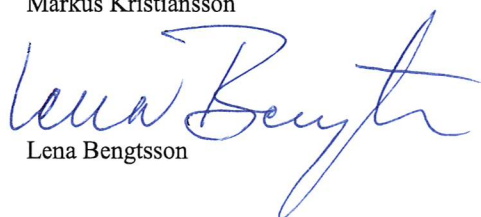
Malmö den: 17.8.2020


Gunilla Ström
Ordförande


Christina Löthgren


Markus Kristiansson


Annika Nilsson


Lena Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/8-20



Ingrid Björkman
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd 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 20190501-20200430.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Notarien i Malmö för räkenskapsåret 20190501-20200430 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

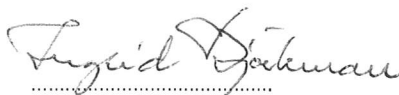
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Malmö den 27/8-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingrid Björkman
Av föreningen vald revisor

Borgmästaregården, Malmö 200616

Motion

Till Notariens styrelse inför årsstämman 22 oktober 2020

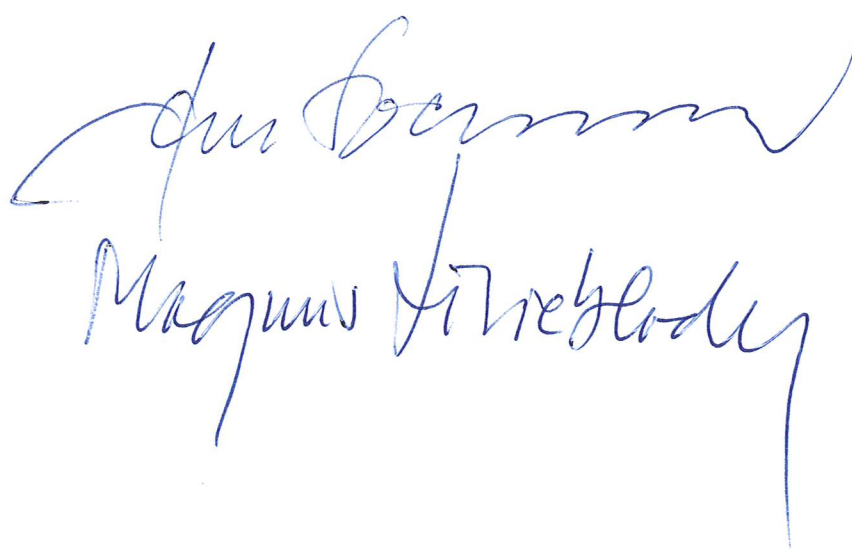
Vi lämnar förslag att våra entréer, Annebergsgatan 25 och Albinsrogatan 1c, ska kompletteras med tak och vindskydd.

Vänligen

Jan Svensson

Magnus Lilieblad

Lght 23



Magnus Lilieblad

Svar till motion avseende entréer

Styrelsen har tagit del av inkommen motion och avser att arbeta vidare med frågan.

Därmed anser styrelsen att motionen är 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.

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.