



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
SOFIEHOLM
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB BRF SOFIEHOLM I MALMÖ
746001-0734

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sofieholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 29 juni 2021**.

Styrelsen i HSB Brf Sofieholm har beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2021 ska ske genom poströstning.

Poströstformulär och information skickas till samtliga medlemmar.

Inkomna motioner samt byggnation av cykelhus och ett utegym behandlas på senare extra stämma.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fritidskommitté
23. Ansvarig för kanal 10
24. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
25. Avslutning



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sofieholm i Malmö

Org nr 746001-0734

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

föreningens 49:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1972 - 1973 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adress är, enligt nedan:

Balettmästaren 1 Butikscentrum, Orkestergatan 1

Hyllie 165:70 Regissörgatan

Skådespelaren 1 Dansörgatan

Skådespelaren 2 Aktrisgatan

vilka innehåller 573 st lägenheter, 9 st lokaler

Inom föreningen finns 11 st bostadshus med tillsammans 31 trapphus med adresserna

Regissörgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 och 17

Dansörgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 5, 7 och 9

Aktrisgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 5, 7, och 9

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 356 st, radgarage 20 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 154 st.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1972 – 1973.

Total lägenhetsyta 40.539 kvm samt total lokalyta 1.996 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.



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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Föreningens 573 st bostäder fördelar sig enligt följande:	18 st	1 r o k
	213 st	2 r o k
	306 st	3 r o k
	36 st	4 r o k
	573 st	

Föreningens byggnader färdigställdes år 1972 - 1973

Total lägenhetsyta 40.539 kvm samt total lokalyta 1.996 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.

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

Omläggning av tak på låghuset Klart i november 2012. Gemensam upphandling har skett med Brf Lindeborg.

Garageventilation har bytts ut i samtliga garage. Klart december 2012. Gemensam upphandling har skett med Brf Henriksdal.

Byte av värmepumpar och styr- och reglerutrustning. Klart december 2012. Gemensam upphandling med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg.

Infarterna vid gatorna har fått nya planteringar och uppsättning av smidesställningar för klätterväxter har gjorts. Klart april 2013.

Tilläggsisolering har gjorts på vindarna. Klart maj 2013.

Byte av belysning till ledbelysning har gjorts i källargångar, tändning sker med automatik när man passerar. Likaså har belysning bytts i höghuset också det till ledbelysning. Belysningen står på med 10 % när ingen befinner sig i trappan. Klart augusti 2013.

Uppsättning av passersystem på samtliga källardörrar från trapphus. Arbetet klart november 2013.

Utbyte till ledbelysning i garagen. Arbetet klart våren 2014. Nya rabatter har utförts vid garageinfarterna Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.



Uplight- och downlightbelysning har installerats i smidesskydden på Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.

Pumpgröpar i garagen har renoverats. Klart våren 2014.

Utrymningslarm har installerats i källare, detta enligt Räddningstjänst Syd regler när man har tvättstugor i källare. Klart hösten 2014.

Kameraövervakning har installerats i miljöhusen. Klart våren 2014.

Byte har skett av gavelbelysning vid källarnedgångar och nya uplights har satts upp på höghusgavlar mot gatorna. Klart november 2014.

Nya lock till inspektionsluckor och uppstigningsluckor, intäckning av uppstigningsluckor på höghustak. Klart årsskiftet 2014 – 2015.

Renovering av garagen. Åtgärderna avsåg tätning av läckage bjälklag, lagning av väggar, lagning av pelare, utbyte av rostskadade stuprör och utbyte av rostskadade sandfång. Klart våren 2015.

Arbete har utförts på lekplatserna. Bakbar sand har bytts i sandlådorna, lekredskap har tvättats och en del kompletteringar har gjorts. Klart våren 2015.

Rensning av ventilationssystem. Klart hösten 2015.

Spolning spillvattenledningar. Klart hösten 2015.

Byte av frånluftsfläktar på låghus. Klart hösten – vintern 2015 – 2016.

Gemensam el klart december 2017.

Tvättning av plattor har gjorts våren 2017 tyvärr kommer det nya beläggningar på dessa.

Förstärkning belysning infarter garage. Klart juli 2017

Hjärtstartare har installerats i källarna klart maj 2017.

Förstärkning av mobiltäckning för nödnummer 112 i garage 2018.

Takplåtar på höghus i norrläge har tvättats våren 2018.

Energideklaration har utförts våren 2018.

Nyplanteringar har skett på Dansörgatan och Aktrisgatan vid uteplatser på gårdens mitt. Klart juni 2018.

Ny hiss har installerats på Aktrisgatan 20 klart oktober 2018.



Brandsläckare har installerats i källare och garage. Klart hösten 2018.

Solcellspaneler installerade på tak låghus Regissörgatan 13 – 15 - 17, Dansörgatan 5 – 7 – 9 och Aktrisgatan 5 – 7 – 9, Klart december 2018.

Nyplanteringar har gjorts vid garageinfarterna klart november 2019.

Röjningsarbete i planteringar har gjorts på baksidan Aktrisgatan 6-8 klart hösten 2020.

17 hissar har bytts ut under 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den måndagen den 29 juni 2020 kl. 19.00 på Quality Hotell, i Hyllie, Malmö.

Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Monica Nilsson
Vice ordförande	Per-Håkan Nilsson
Sekreterare	Cerne Jönsson
Studieorganisatör	Per-Håkan Nilsson
Ledamot	Birgitta Weber
Utsedd av HSB	Magnus Lövgren tom 23 november 2020
Suppleant	Per Osberg
Suppleant	Ronny Sjöholm tom 29 juni 2020
Suppleant	Sara Lorenz from 29 juni 2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Weber och Per-Håkan Nilsson samt suppleanten Per Osberg. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Cerne Jönsson, Monica Nilsson, Per-Håkan Nilsson och Birgitta Weber.

Revisorer

Jan Persson och Tore Liljedahl samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Bengt Andersson och Sven Ekström. Ordförande för valberedningen Bengt Andersson.

Kanal 10

Robert Nilsson har skött aktuell löpande information.



Fritidskommitté

Mahin Kamyar, Saeed Ghasemi, Javid Nazari och Elisabeth Alfreds.
Varav Mahin Kamyar och Javid Nazari avsagt sig sina uppdrag.
Inga aktiviteter har ägt rum p.g.a coronaepedemin.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Cerne Jönsson, Monica Nilsson och Per-Håkan Nilsson.
Suppleanter Per Osberg, Sara Lorenz och Birgitta Weber.

Förvaltning

I den gemensamma förvaltningen Har Ronny Feuk varit teknisk chef med personalansvar fram till pension. Därefter from 21 september har Simon Åkesson övertagit hans arbetsuppgifter. Marie Caapsgård ansvarar för den administrativa förvaltningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Tvättutrustning byts ut löpande.

Enligt underhållsplanen skulle 3 st hissar bytas per år i 5 år men styrelsen har valt att byta samtliga hissar under 2020 eftersom det var ont om reservdelar till hissarna som nästan var 50 år. Upphandlingen har skett gemensamt med Brf Henriksdal.

Spolplattorna för fordonstvätt i garagen måste byggas om för att klara Miljöförvaltningens krav på reningsteknik.

I trappor låghus kommer belysningen att bytas ut till likvärdig höghus.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning

Utfördes av styrelsen den 23 september 2020. Närvarande från styrelsen Cerne Jönsson, Magnus Lövgren, Monica Nilsson, Birgitta Weber och Per Osberg samt revisorer Jan Persson.

Från förvaltningen Ronny Feuk, Simon Åkesson och Marie Caapsgård.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Besiktning av uteplatser utfördes 10 juni 2020.

Besiktning av lekredskap utfördes under augusti 2020 av Mark o Miljö Projekt.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital.

Brandskyddsbesiktning

Utfördes av representant från Avarn september 2020.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 663 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01. Höjning av årsavgifterna kommer även att ske 2021-04-01 med 1%. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 055 930 kr. Under året har föreningen amorterat 763 169 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 78 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera lånen på olika bindningstider.

Aktiviteter

Inom föreningen har begränsade aktiviteter ägt rum p.g.a coronapandemin.

Familjedag med musik 12 juni 2020

Familjedag med musik 23 augusti 2020.

Familjedag med musik och glass 20 september 2020.
Gemensam aktivitet med Henriksdal och Lindeborg

Studiecirklar med ABF har ställts in p.g.a coronapandemin.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld

Tomträttsavtalet gäller from 1/1-17 tom 31/12-26.

Särskild händelse

I föreningen ingår även affärslokalerna i Lindeborgscentrum och detta gör att föreningen avviker från ren bostadsrättsförening, eftersom vi hyr ut lokaler till olika företag. Vissa av lokalerna är bostadsrätter medan andra hyrs ut av bostadsrättsföreningen. Under verksamhetsåret uppdagades, pga kontakt med polis att en av hyresgästerna inte betalt hyra sedan 2017. Även hyresgäst som flyttade ut 2014 verkar inte ha betalt hyra, saknad hyra där okänd.

Total saknad hyresintäkt från 2017 är 540 tkr, retroaktiv betalning 384 tkr, förlust 156 tkr. Styrelsen har fått mycket bra stöd från HSB Malmö under arbetet, vi har tillsammans med HSB Malmö chefjurist fått råd och anvisningar samt en ny avtalsmall som används.



Styrelsen har upprättat interna rutiner för hyresavtal för att säkerställa att detta inte kan upprepas.

Bredband

Nytt avtal har tecknats med Bahnhof startdatum 1 januari 2021.
Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Kabel – TV

Nytt avtal har tecknats med Sydantenn startdatum 1 januari 2021.
Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Medlemsinformation

Under året har 42 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 704 medlemmar.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Ekonomisk förening

Föreningen ingår även i Lindeborg ekonomisk förening i Malmö tillsammans med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg med gemensam förvaltning och fastighetskontor där personalen är anställd.

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen vill tacka medlemmarna för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vi vill också tacka anställd personal och andra samarbetspartners för bra utfört arbete.

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	32 230	32 003	30 925	30 251	28 411
Rörelsens kostnader	-27 022	-25 527	-25 546	-24 652	-24 609
Finansiella poster, netto	-1 146	-1 105	-1 162	-1 375	-1 387
Årets resultat	4 063	5 371	4 219	4 224	2 415
Likvida medel & fin placeringar	23 641	29 461	23 211	19 120	13 663
Skulder till kreditinstitut	60 056	60 819	61 582	62 337	63 100
Fond för yttre underhåll	25 964	23 579	18 441	13 739	9 904
Balansomslutning	112 271	108 544	103 963	100 267	96 293
Fastigheternas taxeringsvärde	450 632	450 632	350 588	350 588	350 588
Soliditet %	41	38	35	32	29
Räntekostnad kr/kvm	31	32	31	34	36
Låneskuld kr/kvm	1 481	1 500	1 519	1 538	1 557
Avgift kr/kvm	663	651	647	636	622

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 925 000	23 579 254	9 669 177	5 370 975	41 544 406
Avsättning år 2020 yttre fond		2 673 000	-2 673 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-288 546	288 546		0
Årets resultat			5 370 975	-5 370 975	0
Belopp vid årets utgång	2 925 000	25 963 708	12 655 698	4 062 894	45 607 300

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 655 699
årets vinst	4 062 894
	16 718 593
disponeras så att i ny räkning överföres	16 718 593
	16 718 593

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

CB

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	31 683 701	30 741 603
Övriga intäkter	3	546 562	1 261 137
		32 230 263	32 002 740
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 454 572	-2 033 834
Planerat underhåll	5	-288 546	-91 369
Fastighetsavgift/skatt		-945 137	-915 475
Driftskostnader	6	-18 286 518	-17 885 859
Övriga kostnader	7	-1 008 377	-1 229 046
Personalkostnader	8	-466 331	-382 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 572 306	-2 987 827
		-27 021 787	-25 526 338
Rörelseresultat		5 208 476	6 476 402
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 327	190 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 248 909	-1 296 405
		-1 145 582	-1 105 427
Årets resultat		4 062 894	5 370 975

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	73 059 334	62 070 358
Markanläggningar	10	11 648 334	12 399 234
Inventarier	11	390 500	0
Pågående nyanläggningar och förskott	12	0	833 062
		85 098 168	75 302 654
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	218 500	218 700
		218 500	218 700
Summa anläggningstillgångar		85 316 668	75 521 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 592	13 196
Avräkningskonto HSB Malmö		8 990 224	5 306 347
Övriga fordringar	14	422 109	7 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 872 272	3 540 301
		12 303 197	8 867 573
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	14 650 000	24 150 000
		14 650 000	24 150 000
<i>Kassa och bank</i>		959	4 919
Summa omsättningstillgångar		26 954 156	33 022 492
SUMMA TILLGÅNGAR		112 270 824	108 543 846

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 925 000	2 925 000
Fond för yttre underhåll	17	25 963 708	23 579 254
		28 888 708	26 504 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 655 699	9 669 177
Årets resultat		4 062 894	5 370 975
		16 718 593	15 040 152
Summa eget kapital		45 607 301	41 544 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	57 262 668	15 215 658
Summa långfristiga skulder		57 262 668	15 215 658
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	2 793 262	45 603 441
Leverantörsskulder		1 959 077	1 730 016
Fond för inre underhåll		561 497	603 252
Aktuella skatteskulder		82 572	52 776
Övriga skulder	21	210 664	167 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 793 783	3 626 938
Summa kortfristiga skulder		9 400 855	51 783 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 270 824	108 543 846

EB

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 062 894	5 370 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 572 306	2 987 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 635 200	8 358 802
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 396	12 240
Förändring av kortfristiga fordringar		253 649	-497 870
Förändring av leverantörsskulder		229 061	-182 296
Förändring av kortfristiga skulder		115 266	155 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 227 780	7 846 361
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 284 694	-833 062
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 284 694	-833 062
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-763 169	-763 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-763 169	-763 376
Årets kassaflöde		-5 820 083	6 249 923
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		29 461 266	23 211 343
Likvida medel vid årets slut		23 641 183	29 461 266

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 72 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,09 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 41 526 450 kr (fg år 41 526 450 kr)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I maj 2021 skrevs det en avbetalningsplan mellan föreningen och affärsinnehavaren. Denna avbetalningsplan sträcker sig sex år framåt och är på totalt 384,000 kronor. Samtidigt så tecknades det även avtal om hyrorna de kommande fem åren. Den nya hyran för 2021 är 98,000 kronor. Jämfört med hyresnivåerna i 2019 års avtal så innebär det nya avtalet en sänkning med totalt 684,000 kronor.



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	26 912 496	26 384 400
Hysesintäkter	3 550 059	3 084 417
El, momsreg	1 093 502	0
El, ej momsreg	0	1 148 130
Årsavgifter lokaler	127 644	124 656
	31 683 701	30 741 603

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	245 550	482 943
Ersättning försäkringsskador	301 012	778 194
	546 562	1 261 137

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	32 769	31 616
Löpande underhåll hissar	62 622	10 426
Löpande underhåll av bostäder	25 464	40 046
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	33 932	111 094
Löpande underhåll tvätt utrustning	85 112	179 984
Löpande underhåll av installationer	69 777	35 443
Löpande underhåll Va/sanitet	357 900	167 292
Löpande underhåll värme	163 886	34 446
Löpande underhåll ventilation	257 496	107 085
Löpande underhåll el	98 397	31 870
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	60 920	44 642
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	170 718	124 463
Löpande underhåll av markytor	90 337	320 861
Löpande underhåll av garage och p-platser	91 342	49 514
Löpande underhåll lokaler	0	58 540
Skadegörelse	0	42 206
Försäkringsskador	853 900	644 306
	2 454 572	2 033 834

ES

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll va/sanitet	49 507	36 831
Periodiskt underhåll el	12 773	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	125 000	0
Periodiskt underhåll markytor	101 266	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	54 538
	288 546	91 369

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 740 198	4 313 570
El	3 115 431	3 760 390
Uppvärmning	4 106 531	3 759 293
Vatten	1 565 309	1 398 071
Sophämtning	760 909	708 100
Övriga avgifter	1 871 290	1 819 584
Tomträttsavgälder	2 126 850	2 126 850
	18 286 518	17 885 858

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla från 2027-01-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	429 240	433 712
Revisionsarvoden	24 925	23 450
Övriga kostnader	554 212	771 884
	1 008 377	1 229 046



Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	233 800	193 202
Revisorsarvode	66 800	32 200
Löner och ersättningar förtoendevalda	63 203	43 564
Löner och ersättningar övriga anställda	48 132	48 132
Övriga kostnader anställda	2 850	10 280
	414 785	327 378
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	51 546	55 550
	51 546	55 550
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	466 331	382 928

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 581 964	118 581 964
Årets investeringar, hissar	14 117 756	0
utrangering hissar	-1 939 116	
Stöd till solceller	-405 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 355 604	118 581 964
Ingående avskrivningar	-56 511 605	-54 274 678
Försäljningar/utrangeringar	1 939 116	
Årets avskrivningar	-2 723 781	-2 236 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 296 270	-56 511 605
Bokfört värde byggnader och mark	73 059 334	62 070 359
Taxeringsvärden byggnader bostäder	317 000 000	317 000 000
Taxeringsvärden byggnad lokaler	8 800 000	8 800 000
	325 800 000	325 800 000
Taxeringsvärde mark bostäder	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark lokaler	3 832 000	3 832 000
	124 832 000	124 832 000

CS

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Not 10 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 527 000	22 527 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 527 000	22 527 000
Ingående avskrivningar	-10 127 766	-9 376 866
Årets avskrivningar	-750 900	-750 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 878 666	-10 127 766
Utgående redovisat värde	11 648 334	12 399 234

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 125	0
Årets avskrivningar	-97 625	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 625	0
Utgående redovisat värde	390 500	0

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	833 062	0
Årets investeringar	13 284 694	833 062
Omklassificeringar	-14 117 756	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	833 062
Utgående redovisat värde	0	833 062

Not 13 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus		200
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	218 000	218 000
	218 500	218 700

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	33 379	7 729
Fordran på gymägare	384 000	0
Övriga fordringar	4 730	
	422 109	7 729

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 763	38 383
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 864 509	3 501 918
	2 872 272	3 540 301

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast räntepacering HSB Malmö	14 650 000	24 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 650 000	24 150 000
Utgående redovisat värde	14 650 000	24 150 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	23 579 254	18 441 623
Avsättning	2 673 000	5 229 000
Ianspråktagande	-288 546	-91 369
	25 963 708	23 579 254

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	89 281 000	89 281 000
	89 281 000	89 281 000

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Not 19 Skulder till kreditinstitut

2 793 262 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 armorerings under året för den totala skulden är 763 169 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 793 262	45 603 441
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	57 262 668	15 215 658
	60 055 930	60 819 099

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,7	2020-04-15		9 418 101
Nordea Hypotek	0,7	2020-04-15		16 959 635
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	543 830	610 302
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	18 324 775	18 424 679
Stadshypotek	5,09	2021-03-01	2 081 886	2 133 610
Nordea Hypotek	0,70	2024-09-18	10 982 314	11 017 314
Nordea Hypotek	1,05	2024-10-16	2 151 458	2 255 458
Skandinaviska Enskilda banken	0,9	2023-04-28	25 971 667	
			60 055 930	60 819 099

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	74 585	45 521
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	30 959	20 422
Mervärdesskatt	104 720	101 416
Depositioner och förskott-kortfristiga	400	0
	210 664	167 359

HSB Brf Sofieholm i Malmö
Org.nr 746001-0734

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	42 976	73 586
Förutbetalda hyror och avgifter	2 536 843	2 343 696
Upplupen värmekostnad	704 311	627 874
Upplupen elkostnad	305 499	356 972
Övriga upplupna kostnader	204 155	224 810
	3 793 784	3 626 938

Malmö den 2/6-21



Monica Nilsson
Ordförande


Birgitta Weber


Per Håkan Nilsson


Cerne Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/6-2021


Jan Persson
Av föreningen vald revisor


Camilla Bakklund
Borevision AB
Av HSB Riksförbund vald revisor


Tore Liljedahl
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sofieholm i Malmö, org.nr. 746001-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofieholm i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 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 revisions sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan. Som framgår av årsredovisning har styrelsen efter räkenskapsårets slut tecknat nytt avtal med en hyresgäst och kommit överens om avbetalningsplan över 6 år på totalt 384 000 kr för utebliven hyra 2018-2020. I samband med upprättande av avbetalningsplan kom styrelsen och hyresgästen överens om hyresnivåerna de kommande 5 åren. Hyran de närmsta 5 åren sänktes med totalt 684 000 kr jämfört med hyresnivåerna i 2019 års avtal.

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 revisions sed 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 revisions sed 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

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sofieholm i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker vi att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningen har föreningen en lokal som varit uthyrd sedan november 2017 men som föreningen inte haft några

intäkter för. Hyresavtal upprättades 2017 samt ett nytt 2019 men inga av dessa avtal registrerades i föreningens hyressystem och avier gick således inte ut till hyresgäst. Under 2020 skulle föreningen fått in 150 000 kr i hyresintäkt som uteblivit.

Min granskning visar att det saknats intern kontroll avseende hyresavtal och rutiner har brutit i uppföljning av intäkterna.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 7/6-2021

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Persson
Av föreningen vald revisor

Tore Liljedahl
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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.