



ÅRSREDOVISNING

1/5 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
STENBOCKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 20 maj 2019 kl. 18:00

Lokal: Folkets Hus, Olof Palmes plats 1

DAGORDNING

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av 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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av utsedd HSB-ledamot i styrelsen
18. Val av revisor och eventuell suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fritidskommitté
21. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
22. Beslut om nya cykelhus
23. Beslut om nya miljöhus
24. Beslut om lågsluttande entréer
25. Beslut om laddplatser
26. Inkomna motioner
27. Föreningsstämmans avslutande
28. Övriga frågor

ÅRSREDOVISNING 2018 MAJ – DECEMBER

HSB Brf Stenbocken i Malmö

Org nr 746000-6229

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-05-01 - 2018-12-31

Detta är föreningens 54:e verksamhetsår.

NOTERA: Eftersom vi ändrat från brutet räkenskapsår till obrutet så är detta verksamhetsår endast 8 månader långt, se ovan.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018 MAJ - DECEMBER

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheterna Stenbocken 2, 4, 5 och 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är:

- Sofielundsvägen 23 A – E
- Södervärnsgatan 3 A – D
- Bangatan 6 A – F
- Bangatan 4 A - D

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

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



Lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1 med kokvrå/kokskåp	19 st
1	28 st
2	158 st
3	191 st
4	5 st
5	9 st
Totalt	410 st

Total lägenhetsyta 27768 kvm

Lägenheternas medelyta 67,7 kvm.

Övriga lokaler och utrymmen

- 5 st lokaler i gallerian (dagligvaruhandel, kemtvätt, restaurang, spelbutik och frisör) samtliga uthyrda till näringsidkare
- 12 st lokaler (varav ett förråd) i källarplan på Bangatan 6, varav 5 uthyrda till näringsidkare
- 5 st lokaler (varav ett förråd) på Sofielundsvägen 23
- 2 st garage med totalt 243 platser
- 126 parkeringsplatser

Total lokalyta i gallerian 1626 kvm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 oktober 2018.

Närvarande var 63 röstberättigade medlemmar varav 1 representerades via fullmakt.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsmöte hölls den 26 november. Anledningen var ett misstag vid den ordinarie föreningsstämman då ett jämnt val av intern revisor avgjordes av mötesordföranden. Vid extra stämman valdes Erhan Tuncer som intern revisor.

Närvarande var 29 personer. Två ytterligare personer anlände till omröstningen så totalt 31 röstberättigade.



Förtroendeposter under verksamhetsåret

Styrelsen

Ordförande	Sven Sturesson
Vice ordförande	Tekin Gumus
Sekreterare	Anders Giertz
Studieorganisatör	Skender Ramadani
Informationsansvarig	Annika Nielsen
Utsedd av HSB	Sonya Nershill
Suppleanter	Kristoffer Halvarsson och Hampus Månefjord

Firmatecknare i vår förening

Sven Sturesson, Skender Ramadani, Tekin Gumus och Anders Giertz har varit firmatecknare under hela verksamhetsåret.

Revisorer

Intern revisor Håkan Ahlström, sammankallande.

Intern revisor Erhan Tuncer

Extern revisor från Ernst & Young.

Valberedning

Annika Westman, sammankallande.

Nils Glanrup

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Tekin Gumus och Annika Nielsen (suppleant)

Vicevärd

Förvaltningen sköttes av Bredablick Förvaltning

Avgående förtroendevalda

Roll	Namn	Avgår 2019	Avgår 2020
Ordförande	Sven Sturesson	X	
Vice ordförande	Tekin Gumus	X	
Sekreterare	Anders Giertz		X
Studieorganisatör	Skender Ramadani		X
Informationsansvarig	Annika Nielsen	X	
Utsedd av HSB	Sonya Nershill	-	-
Suppleant	Kristoffer Halvarsson		X
Suppleant	Hampus Månefjord	X	
Revisor	Håkan Ahlström	X	
Revisor	Erhan Tuncer	X	
Revisorssuppleant	Vakant		
Valberedning	Annika Westman	X	
Valberedning	Nils Glanrup	X	



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsearbete

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten, varav 1 var konstituerande, samt två längre arbetsmöten.

Styrelsen har varit mycket engagerade i ett antal projekt. Framför allt byte av radiatorer och projektering av garagetätning och trädgård som medfört 6 byggmöten resp. 6 projekteringsmöten där styrelsen deltagit.

Det har också hållits möten om relining där både teknik och kostnader avhandlats, möten om lösningar på ett föråldrat passage- och bokningssystemet samt möten om ICAs övertagande av kemptvätten.

Styrelsen har också besökt ett antal garage och gårdar, bl. a. hos bostadsrättsföreningarna Ribersborg, Segevång, Augustenborg och Silversmeden. Detta för att studera garagetätning, trädgård, miljöhus med mera.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Under verksamhetsåret har radiatorbyte startats och det har utförts löpande normalt underhåll.

Under sensommaren genomförde Tubus en s.k. relining av avloppstammarna i Södervärngatan 3B för att få en uppfattning om dess skick samt erfarenhet av relining.

Inga övriga större underhåll har utförts under verksamhetsåret förutom bytet av radiatorer påbörjats som pågår även under nästa verksamhetsår.

Eftersom detta var ett kort verksamhetsår har det inte varit aktuellt att göra en besiktning eller uppdatering av underhållsplanen efter det som skedde under våren 2018.

I enlighet med befintlig underhållsplan planerar styrelsen för följande större åtgärder under de närmsta åren:

- Energieffektivisering av Stenbockens fastigheter fortlöper i samarbete med HSB i ytterligare tre år
- Avsluta byte av radiatorer under 2019
- Renovering av garagens tätskikt (tak) och underhåll i garagen samt uppfräschning av trädgården under 2019 och 2020
- Relining av avloppsstammar under 2021 och 2022

Planerade åtgärder ska finansieras med avlyft från yttre fond, likvida medel samt lån.

UVA

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 618 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019-2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-10-01. Avgiftshöjningen skiljer sig därmed inte storleksmässigt från tidigare års höjningar. På grund av en administrationsmiss effektuerades inte höjningen förrän 2019-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 237 500 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 26 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 510 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.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 470 750	18 191 129	4 717 801	4 620 965
Resultatdisponering under året			4 620 965	-4 620 965
Ianspråkstagande 2018 yttre fond		-666 399	666 399	
Avsättning 2018 yttre fond		1 084 000	-1 084 000	
Årets resultat				4 224 081
Belopp vid årets slut	2 470 750	18 608 730	8 921 164	4 224 081

CVA

Ekonomisk ställning och resultat

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018 (8 mån)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	14 224	21 382	20 823	20 402	19 933
Rörelsens kostnader	-9 563	-16 095	-16 512	-14 803	-14 928
Finansiella poster, netto	-437	-666	-628	-789	-1 017
Årets resultat	4 224	4 621	3 683	4 810	3 988
Likvida medel & fin. placeringar	26 390	23 026	19 738	20 993	14 800
Skulder till kreditinstitut	52 237	52 237	52 275	52 350	52 650
Fond för yttre underhåll	18 609	18 191	17 070	15 585	14 205
Balansomslutning	91 708	86 560	84 347	78 224	73 353
Fastighetens taxeringsvärde	361 032	361 032	361 032	279 970	279 970
Soliditet %	33%	35%	30%	28%	23%
Alla belopp i kronor	Helår				
Räntekostnad kr/kvm	28	27	25	31	41
Låneskuld kr/kvm	1 881	1 881	1 882	1 885	1 896
Avgift kr/kvm	618	613	606	591	574

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	9 338 765
Årets resultat	4 224 081
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 084 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	666 399
Summa till stämmans förfogande	13 145 245

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 145 245
-------------------------	-------------------

Styrelsens slutord

Byte av radiatorer

Under verksamhetsåret skrevs, efter anbudsförfrågan, ett avtal kring byte av radiatorer med VS Vent Syd och SECON. Bakgrunden var att läckande radiatorer bidrog till stora kostnader för vattenskador.

Arbetet påbörjades under sensommaren i block 3 (Bangatan 6) och beräknas vara slutfört i samtliga fastigheter under hösten 2019.

Renovering av garagetak och trädgård

För att tätta vattenläckorna i garagetaken måste dessas tätskikt bytas ut. Det är ett stort arbete och eftersom det påverkar en stor del av trädgården så avser anbudsförfrågan också att innefatta en uppdatering av trädgården inklusive lekplatsen samt nya cykelparkeringar och modernisering av miljöhusen. Detta är ett stort arbete som kräver mycket förberedelse och därför tecknades i juli ett avtal med Mark & Miljö om att göra en projektering av arbetet. Arbetet med detta har pågått under resten av året med avsikt att vara klar under februari 2019.

Flera styrelseledamöter har deltagit i ett flertal möten, besökt andra bostadsrättsföreningar och varit även i övrigt aktiva med att sätta sig in och ta fram preliminärt förslag att visa medlemmarna under början av 2019. Det är ett mycket stort projekt som tagit mycket tid i förberedelse och som också kommer att kräva en hel del under utförandet.

Arbetet beräknas påbörjas under april 2019 och avslutas hösten 2020.

Övriga aktiviteter

Arbetet med att energieffektivisera vår förening har fortsatt och kommer att fortsätta även under kommande år och vi hoppas detta kommer gynna både miljön och föreningens ekonomi.

Det har ordnats infoträff om loftgångarna för berörda boende samt blockträffar för samtliga boende med tidig information om kommande projekt.

Medlemmarna har också inbjudits till en grillkväll och en glöggkväll.

Föreningen har även detta verksamhetsår arrangerat kurser tillsammans med ABF. Kurserna har varit: yoga, qigong, spanska. Totalt har cirka 40 personer deltagit under två terminer.

Till slut vill vi rikta ett stort tack till alla anställda, förtroendevalda och ideellt arbetande medlemmar för ett bra jobb och ett gott samarbete under räkenskapsåret som gått.

Styrelsen

Malmö 2019-04-08





HSB Brf Stenbocken i Malmö

		2018-05-01	2017-05-01
Resultaträkning		2018-12-31	2018-04-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	13 215 279	19 642 215
Övriga intäkter	Not 2	1 008 695	1 740 113
Summa Nettoomsättning		14 223 974	21 382 328
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 594 914	-8 646 539
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-724 860	-975 772
Löpande underhåll	Not 5	-813 673	-1 722 775
Periodiskt underhåll	Not 6	-666 399	-1 101 670
Övriga externa kostnader	Not 7	-850 105	-1 769 255
Fastighetsskatt/avgift		0	-708 490
Avskrivningar	Not 8	-912 628	-1 170 520
Summa fastighetskostnader		-9 562 580	-16 095 020
Rörelseresultat		4 661 394	5 287 308
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84 418	74 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 731	-741 218
Summa finansiella poster		-437 313	-666 343
Årets resultat		4 224 081	4 620 965
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		4 224 081	4 620 965
Avsättning underhållsfond		-1 084 000	-2 223 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		666 399	1 101 670
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-417 601	-1 121 331
Överskott		3 806 480	3 499 634

CVA



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2018-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9	60 682 189	53 658 017
Not 10	<u>2 276 568</u>	<u>7 936 800</u>
	62 958 757	61 594 817

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11	<u>700</u>	<u>700</u>
	700	700

Summa anläggningstillgångar

<u>62 959 457</u>	<u>61 595 517</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Aktuell skattefordran

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	121 025
	9 390 118	13 026 376
Not 12	69 229	69 225
	885 039	214 262
Not 13	<u>1 404 655</u>	<u>1 533 730</u>
	11 749 041	14 964 619

Kortfristiga placeringar

Not 14	17 000 000	10 000 000
--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar

<u>28 749 041</u>	<u>24 964 619</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>91 708 498</u>	<u>86 560 136</u>
-------------------	-------------------

CVA



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2018-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

2 470 750

2 470 750

Fond för yttre underhåll

18 608 730

18 191 129

21 079 480

20 661 879

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 921 164

4 717 801

Årets resultat

4 224 081

4 620 965

13 145 245

9 338 765

Summa eget kapital

34 224 725

30 000 644

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

44 737 500

52 237 500

44 737 500

52 237 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

7 500 000

0

Leverantörsskulder

2 221 304

968 869

Fond för inre underhåll

99 247

99 247

Övriga skulder

Not 17

159 196

213 794

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 766 527

3 040 082

12 746 273

4 321 992

Summa skulder

57 483 773

56 559 492

Summa eget kapital och skulder

91 708 498

86 560 136

OA



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Kassaflödesanalys2018-05-01
2018-12-312017-05-01
2018-04-30**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

4 224 081

4 620 965

Avskrivningar

912 628

1 170 520

Kassaflöde från löpande verksamhet
(före förändring av rörelsekapital)

5 136 709

5 791 485

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-420 680

-400 117

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

924 282

-2 520 351

Kassaflöde från löpande verksamhet

5 640 310

2 871 017

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-2 276 568

305 037

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-2 276 568

305 037

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

0

112 500

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

0

112 500

Årets kassaflöde

3 363 742

3 288 554

Likvida medel vid årets början

23 026 376

19 737 822

Likvida medel vid årets slut

26 390 118

23 026 376

OK



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 65 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 0,78 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Noter		2018-05-01 2018-12-31	2017-05-01 2018-04-30
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	11 443 248	17 025 067
	Hyresintäkter	1 772 031	2 617 148
	Bruttoomsättning	13 215 279	19 642 215
Not 2	Övriga intäkter		
	Årsavgift vatten	3 088	3 408
	Årsavgift el	519 965	931 346
	Årsavgift värme	33 071	51 218
	Övriga intäkter	452 571	754 141
	Summa	1 008 695	1 740 113
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 396 263	992 426
	El	1 064 585	1 992 056
	Uppvärmning	1 360 750	3 094 033
	Vatten	634 421	963 697
	Sophämtning	404 805	591 961
	Övriga avgifter	734 091	1 012 366
	Summa	5 594 914	8 646 539
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	126 500	211 000
	Revisorsarvode	12 000	16 614
	Löner och andra ersättningar	11 000	17 000
	Summa	149 500	244 614
	Löner och ersättningar	317 712	393 793
	Uttagsskatt	107 648	130 227
	Summa	425 360	524 020
	Sociala kostnader	150 000	204 747
	Övriga gemensamma kostnader	0	2 390
	Summa	150 000	207 137
	Totalt	724 860	975 772
Medeltalet anställa under räkenskapsåret: 1 st			
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	2 943	394 810
	Material i löpande underhåll	53 296	109 932
	Löpande underhåll av bostäder	7 953	2 813
	Löpande underhåll av lokaler	3 895	90 857
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	28 944	13 370
	Löpande underhåll tvättutrustning	108 872	138 546
	Löpande underhåll av installationer	53 168	69 363
	Löpande underhåll Va/sanitet	146 614	283 817
	Löpande underhåll värme	17 937	56 964
	Löpande underhåll ventilation	42 298	101 817
	Löpande underhåll el	58 234	149 150
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	18 908	97 932
	Löpande underhåll hissar	14 869	27 121
	Löpande underhåll markytor	13 232	90 943
	Löpande underhåll garage och p-platser	1 463	0
	Skadegörelse	3 618	23 239
	Försäkringsskador	237 430	72 102
	Summa	813 673	1 722 775

CWA



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Noter		2018-05-01 2018-12-31	2017-05-01 2018-04-30
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	99 503	280 238
	Periodiskt underhåll lokaler	0	79 875
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	22 350	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	109 232	0
	Periodiskt underhåll installationer	40 156	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	211 250	94 323
	Periodiskt underhåll ventilation	0	31 250
	Periodiskt underhåll el	15 407	300 970
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	91 808	0
	Periodiskt underhåll hissar	0	114 300
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	76 693	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	200 714
	Summa	666 399	1 101 670
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	308 168	960 396
	Revisionsarvoden	29 875	35 125
	Övriga externa kostnader	512 062	773 734
	Summa	850 105	1 769 255
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	912 628	1 170 520
	Summa	912 628	1 170 520

CVA



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Noter	2018-12-31	2018-04-30
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 541 957	108 541 957
Omklassificering	7 936 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 478 757	108 541 957
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-56 847 690	-55 677 170
Årets avskrivningar	-912 628	-1 170 520
Utgående avskrivningar	-57 760 318	-56 847 690
Bokfört värde Byggnader	58 718 439	51 694 267
Ingående anskaffningsvärde mark	1 963 750	1 963 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 963 750	1 963 750
Bokfört värde Mark	1 963 750	1 963 750
Bokfört värde Byggnader och Mark	60 682 189	53 658 017
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	207 000 000	207 000 000
Byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
	218 600 000	218 600 000
Mark - bostäder	138 000 000	138 000 000
Mark - lokaler	4 432 000	4 432 000
	142 432 000	142 432 000
Taxeringsvärde totalt	361 032 000	361 032 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	7 936 800	8 241 837
Omklassificering	-7 936 800	0
Årets investeringar	2 276 568	-305 037
Pågående nyanläggningar	2 276 568	7 936 800
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	69 229	69 225
	69 229	69 225
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	12 272	0
Upplupna ränteintäkter	21 172	11 580
Upplupna intäkter Q-park	64 063	0
Upplupna intäkter el IMD	318 560	400 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	988 588	1 122 151
	1 404 655	1 533 730
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	17 000 000	10 000 000

CWA



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Noter	2018-12-31	2018-04-30
-------	------------	------------

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 470 750	18 191 129	4 717 801	4 620 965
Resultatdisponering under året			4 620 965	-4 620 965
lanspråkstagande 2018 av yttre fond		-666 399	666 399	
Avsättning år 2018 yttre fond		1 084 000	-1 084 000	
Årets resultat				4 224 081
Belopp vid årets slut	2 470 750	18 608 730	8 921 164	4 224 081

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga
SEB Bolån	24043975	1,97%	2023-11-28	4 325 000	
SEB Bolån	24043991	1,31%	2022-11-28	4 325 000	
SEB Bolån	24044009	1,41%	2021-11-28	5 000 000	
SEB Bolån	24044041	1,38%	2021-11-28	5 000 000	
SEB Bolån	24044068	1,14%	2019-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	24044106	1,65%	2019-12-28	2 500 000	2 500 000
SEB Bolån	24044114	1,77%	2022-03-28	3 500 000	
SEB Bolån	25373650	1,36%	2020-03-28	3 500 000	
SEB Bolån	25407253	1,20%	2020-03-28	2 500 000	
SEB Bolån	25407512	2,05%	2024-03-28	1 700 000	
Stadshypotek	167726	1,29%	2021-09-30	1 887 500	
Stadshypotek	167727	1,29%	2021-09-30	3 000 000	
Swedbank Hypotek	2753894068	0,98%	2020-09-25	5 000 000	
Swedbank Hypotek	2856994153	2,36%	2025-11-25	5 000 000	
				52 237 500	7 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	44 737 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	52 237 500
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,00%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	75 287 000	75 287 000
Eventualförpliktelser		
Fastigo	7 693	10 480

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	7 089	24 490
Arbetsgivaravgifter	9 425	23 294
Mervärdesskatt	107 648	130 977
Depositioner	33 983	33 983
Övriga kortfristiga skulder	1 050	1 050
	159 196	213 794

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 887	101 384
Övriga upplupna kostnader	1 126 003	1 111 427
Förutbetalda hyror och avgifter	1 591 637	1 827 271
	2 766 527	3 040 082



HSB Brf Stenbocken i Malmö

Malmö 18 / 4 - 2019


Sven Sturesson


Annika Nielsen


Anders Giertz


Tekin Gümüş


Skender Ramadani


Sonya Nershill

Vår revisionsberättelse har 25 / 4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Håkan Ahlström
Av föreningen vald revisor


Ernst & Young AB


Erhan Tuncer
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Malmö, org.nr 746000-6229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Malmö för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Stenbocken i Malmö för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 24/12 2019

Ernst & Young AB


Hanna Fehland
Auktoriserad revisor


Håkan Ahlström
Förtroendevald revisor


Erhan Tuncer
Förtroendevald revisor

From: **Weine Wikell** <wwikell@gmail.com>
Date: Sun, 20 Jan 2019, 13:22
Subject: Motion till föreningsstämman
To: <styrelsen.stenbocken@gmail.com>

Motion till föreningsstämman

Vi som är boende på Bangatan 4 A är mycket störda av oväsen sena kvällar och nätter – särskilt på somrarna. Parkeringsplatsen har blivit en samlingsplats för såväl bilburna som icke bilburna. Gap, skrik, musik och knarkförsäljning förekommer mer eller mindre invid husväggen. Sovrummen som vetter emot parkeringsplatsen i de nedre lägenheterna är värdelösa som sovrums.

Jag föreslår följande: Bygg ett högt staket (det högsta tillåtna) utmed hela trottoaren från ICA till miljöhuset. Stäng parkeringsplatsen kl 22 på kvällarna – det är ändå ingen som parkerar där (på ett normalt sätt) efter det klockslaget, (pga för höga avgifter?).

Dessutom är ICA's varuintag ett problem för oss boende. Behöver verkligen stora lastbilar komma till varuintaget och föra oväsen kl 6 (även dessförinnan) på lördagar och söndagar? Folk kanske inte vill bli väckta så tidigt? Föreningen bör kontakta ICA's ägare för samtal om detta.

Med vänlig hälsning

Weine Wikell lgh 397

Svar på Motion nr 1 från Weine Wikell

Motionen föreslår två saker:

Punkt 1. Bygg ett högt staket (det högsta tillåtna) utmed hela trottoaren från ICA till miljöhuset

Vi har i styrelsen diskuterat frågan kring området bakom ICA och Qparks parkering och hur det påverkar våra boende.

Vi har även låtit Mark & Miljö komma med konkreta förslag på stängsel utmed Bangatan så som efterfrågas i motionen. Tanken var att detta skulle ske i samband med de förändringar som ändå är planerade att göra kring staket och miljöhus.

När vi analyserat de förslag vi fått från Mark & Miljö så ser vi att det inte går att utföra på grund av att infarten till parkeringen skall vara öppen för alla och har vi inte lyckats finna en enkel teknisk lösning.

Likaså behöver infarten till parkeringen utanför Bangatan 4 kunna vara tillgänglig för färdtjänst.

Slutsatsen styrelsen gjort är att staket inte ger en enkel lösning och därför valde vi att inte uppdra åt Mark & Miljö att gå vidare med det förslaget. Därför yrkar vi även avslag på denna punkt i motionen.

Styrelsen yrkar avslag

Punkt 2. Stäng parkeringsplatsen kl 22 på kvällarna

Styrelsen anser att vi i dagsläget inte skall ändra avtalet med Qpark. Vi är tveksamma till att detta kommer att positivt påverka situationen eftersom de som stör sällan är de som parkerar och betalar för sig.

Styrelsen yrkar avslag

Motion

När nu vår tvätthall i garagen kräver en oljeavskiljare får vi inte använda den mer på grund av miljöverket.

Då det krävs att vi har en oljeavskiljare så anser jag att vi borde köpa in en så vi som bor i bostadsrättsföreningen Hsb Stenbocken ska ha rätt att tvätta våra bilar.

Kostnad för sätta in en oljeavskiljare skulle ligga på ca 100.000kr men som borde ses som en investering i föreningen då det finns folk som använder tvätten för hålla sina bilar i fint skick.

Det skulle gynna föreningen att ha en biltvätt då garagen ändå ska upprustas så borde man kunna göra det här i samma veva.

mvh Kent Fagerberg



02/2 - 19

Utrusta vår tvätthall med oljeavskiljare så att vi bor i brf Stenbocken kan ha rätt att tvätta våra bilar

Styrelsen anser att en tvätthall skall bära sina egna kostnader och vi anser att detta inte är möjligt. Nedanstående enkla kalkyl visar på detta.

Dagens pollettpris ligger på 10 kr och under 2017 och 2018 köptes 252 resp 227 polletter totalt.

Att bygga om en tvätthall med oljeavskiljare och få den godkänd av Miljöförvaltningen kostar strax under 300 000 kr.

Om vi räknar med en avskrivning på 10 år så kommer pollettpriset att bli över 220 kr (250 poletter och 281 tkr per anläggning).

Styrelsen yrkar avslag

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.