



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
OSHÖGAVÅNGEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Oshögavången i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Oshögavången i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 5 februari 2020 kl. 19.00

Lokal: Oxie församlingshem

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse har 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 bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övrig representation i HSB
24. Inkomna motioner
25. Föreningsstämmans avslutande
26. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Oshögavången

Org nr 746001-0916

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Föreningens 44:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1975 med adresserna Oshögavägen 162 – 246 som föreningen innehar med tomträtt.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	7	31
2	24	51
2	24	64
3	77	77
4	53	92
5	4	115

Total lägenhetsyta 14 249 kvm

Total lokalyta 15 kvm

Medellägenhetsyta 75,4 kvm

Garageplatser 56 st

Parkeringsplatser 189 st

Besöksparkeringar 21 st

III



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-06
Närvarande var 34 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande; Magnus Planell
Vice ordförande; Katja Lövgren
Sekreterare; Yngve Winbladh (avgick 190416)
Studieorganisatör; Sandra Hedlund
Ledamot; Lena Karlsson
Ledamot; Teresia Walles
HSB ledamot; Rickard Andersson (utsedd av HSB Malmö)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Lena Karlsson

Firmatecknare två i förening

Magnus Planell, Lena Karlsson och Katja Lövgren två i förening.

Revisorer

Bengt Khan och Sandra Göransson samt revisorer från Bo Revision AB utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Sven Svensson och Conny Svensson och Britt Assarsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har satt in nya säkerhetsdörrar till alla medlemmar.

Det hölls en extrastämma angående säkerhetsdörrarna 190527

Det har satts in kameraövervakning på hela parkeringen.

Föreningen har anställt en fastighetsskötare Kristine Pernat som började 190902

Föreningen följer den uppgjorda underhållsplanen (se verksamhetsplanen).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-09-29

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st styrelsemöten.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. 



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 736 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 258 604 kr. Under året har föreningen amorterat 95 236 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 256 år.

Ekonomi är god! Vi har ett gynnsamt ränteläge just nu och våra 6 banklån ligger på en genomsnittlig ränta på 1,03%!

Månadsavgiften kommer att vara oförändrad nästa år!

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 230 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.

Ekonomi

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	9 885	10 795	11 066	10 956	11 584
Rörelsens kostnader	-10 491	-9 270	-9 593	-10 755	-9 182
Finansiella poster, netto	-271	-278	-308	-264	-599
Årets resultat	-876	1 247	1 165	-63	1 803
Likvida medel & fin. placeringar	7 000	7 436	5 208	3 307	4 550
Skulder till kreditinstitut	2 425	24 353	24 448	24 984	26 083
Fond för yttre underhåll	3 858	3 636	2 704	2 151	2 005
Balansomslutning	36 897	37 094	36 040	35 499	36 644
Fastighetens taxeringsvärde	164 000	122 000	122 000	122 000	98 800
Soliditet %	29%	31%	28%	26%	25%

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	999 990	3 636 216	5 591 908	1 247 113
Resultatdisponering under året			1 247 113	-1 247 113
Ianspråkstagande 2018-2019 av yttre fond		-703 290	703 290	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond		925 000	-925 000	
Årets resultat				-876 022
Belopp vid årets slut	999 990	3 857 926	6 617 310	-876 022

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	6 617 310
Årets resultat	-876 022
Summa till stämmans förfogande	5 741 288

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 741 288
-------------------------	-----------



HSB Brf Oshögavången i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	9 848 225	10 723 890
Övriga intäkter	Not 2	37 025	71 550
Summa Nettoomsättning		9 885 250	10 795 440
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 030 497	-5 543 144
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-586 098	-540 945
Löpande underhåll	Not 5	-639 005	-499 463
Periodiskt underhåll	Not 6	-703 290	-172 483
Övriga externa kostnader	Not 7	-529 276	-569 230
Fastighetsskatt/avgift		-261 242	-252 693
Tomträttsavgäld	Not 8	-569 960	-569 960
Avskrivningar		-1 171 475	-1 122 574
Summa fastighetskostnader		-10 490 842	-9 270 492
Rörelseresultat		-605 592	1 524 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 249	9 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 679	-286 921
Summa finansiella poster		-270 430	-277 836
Årets resultat		-876 022	1 247 113
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-876 022	* 1 247 113
Avsättning underhållsfond		-925 000	-1 104 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		703 290	172 483
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-221 710	-931 518
Underskott		-1 097 732	315 595

**HSB Brf Oshögavången i Malmö**

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	29 546 142	29 250 617
		29 546 142	29 250 617
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		29 546 842	29 251 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 089	14 672
Avräkningskonto HSB Malmö		7 000 277	7 436 241
Skattekonto		994	2 245
Aktuell skattefordran		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	341 370	389 048
		7 349 730	7 842 205
Summa omsättningstillgångar		7 349 730	7 842 205
Summa tillgångar		36 896 572	37 093 522

142



HSB Brf Oshögavången i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	999 990	999 990
Fond för yttre underhåll	3 857 926	3 636 216
	<u>4 857 916</u>	<u>4 636 206</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 617 310	5 591 908
Årets resultat	-876 022	1 247 113
	<u>5 741 288</u>	<u>6 839 020</u>
Summa eget kapital	<u>10 599 204</u>	<u>11 475 226</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>9 602 894</u>	<u>24 258 604</u>
	9 602 894	24 258 604
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	14 655 710	95 236
Aktuell skatteskuld	714 252	229 036
Övriga skulder	10 717	22 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	6 141	18 245
	Not 16	
	<u>1 307 653</u>	<u>994 266</u>
	16 694 474	1 359 692
Summa skulder	<u>26 297 368</u>	<u>25 618 296</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>36 896 572</u>	<u>37 093 522</u>

**HSB Brf Oshögavången i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-876 022	1 247 113
Avskrivningar	1 171 475	1 122 574
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	295 453	2 369 687
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 511	52 502
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder (exkl skuld till kreditinstitut)	774 308	-98 637
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 126 272	2 323 551
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 467 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 467 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-95 236	-95 236
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 236	-95 236
Årets kassaflöde	-435 964	2 228 315
Likvida medel vid årets början	7 436 241	5 207 926
Likvida medel vid årets slut	7 000 277	7 436 241

ju



HSB Brf Oshögavången 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 76 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 2,3%.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 24 699 001 kr (föregående år 24 699 001 kr).

pu



HSB Brf Oshögavången i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	9 625 055	10 500 060
	Hyresintäkter	223 170	223 830
	Bruttoomsättning	9 848 225	10 723 890
Not 2	Övriga intäkter		
	Övriga intäkter	37 025	71 550
	Summa	37 025	71 550
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 952 421	2 405 662
	El	449 978	415 630
	Uppvärmning	2 179 416	1 341 897
	Vatten	534 900	500 410
	Sophämtning	414 188	419 442
	Övriga avgifter	499 594	460 103
	Summa	6 030 497	5 543 144
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	133 000	113 000
	Revisorsarvode	20 000	22 500
	Löner och andra ersättningar	20 000	10 000
	Summa	173 000	145 500
	Löner och ersättningar	279 310	292 288
	Summa	279 310	292 288
	Sociala kostnader	102 499	82 883
	Övriga gemensamma kostnader	31 288	20 274
	Summa	133 788	103 157
	Totalt	586 098	540 945
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	2	2
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	35 742	61 703
	Material i löpande underhåll	18 458	9 482
	Kostnadsförd del byggprojekt	799	0
	Löpande underhåll av bostäder	0	3 349
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 094	45 933
	Löpande underhåll tvättutrustning	42 422	81 055
	Löpande underhåll av installationer	15 905	8 205
	Löpande underhåll Va/sanitet	154 295	105 249
	Löpande underhåll värme	89 994	38 037
	Löpande underhåll ventilation	22 930	8 700
	Löpande underhåll el	31 414	12 365
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	1 650
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	49 691	47 490
	Löpande underhåll markytor	10 429	18 628
	Löpande underhåll garage och p-platser	1 250	1 812
	Skadegörelse	13 609	0
	Försäkringsskador	145 973	55 805
	Summa	639 005	499 463

14



HSB Brf Oshögavången i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	25 825	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	85 442	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	141 050
	Periodiskt underhåll värme	18 890	0
	Periodiskt underhåll ventilation	0	31 433
	Periodiskt underhåll markytor	573 133	0
	Summa	703 290	172 483
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	247 087	233 156
	Revisionsarvoden	14 138	15 413
	Övriga externa kostnader	268 051	320 661
	Summa	529 276	569 230
Not 8	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	569 960	569 960
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2025-01-01		

μ



HSB Brf Oshögavången i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31			
Not 9 Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 356 426	48 356 426			
Årets investering (säkerhetsdörrar etapp 1)	1 467 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 823 426	48 356 426			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-19 105 809	-17 983 235			
Årets avskrivningar	-1 171 475	-1 122 574			
Utgående avskrivningar	-20 277 284	-19 105 809			
Bokfört värde Byggnader	29 546 142	29 250 617			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	108 000 000	87 000 000			
Byggnad - lokaler	108 000 000	87 000 000			
Mark - bostäder	56 000 000	35 000 000			
Mark - lokaler	56 000 000	35 000 000			
Taxeringsvärde totalt	164 000 000	122 000 000			
Not 10 Andelar					
Andel HSB Malmö	500	500			
Andel Fonus	200	200			
	700	700			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	6 491	6 327			
Förutbetald tomträttsavgäld	189 987	190 025			
Förutbetald fastighetsförsäkring	47 411	46 692			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 481	146 004			
	341 370	389 048			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	999 990	0	3 636 216	5 591 908	1 247 113
Resultatdisponering under året				1 247 113	-1 247 113
Anspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-703 290	703 290	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			925 000	-925 000	
Årets resultat					-876 022
Belopp vid årets slut	999 990	0	3 857 926	6 617 310	-876 022



HSB Brf Oshögavången i Malmö

Noter

2019-08-31

2018-08-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	131399	1,41%	2021-01-30	7 698 130	95 236
Stadshypotek	111045	1,15%	2019-09-01	4 855 913	
Stadshypotek	138273	0,95%	2020-04-30	2 606 160	
Stadshypotek	155068	0,85%	2020-06-30	3 113 362	
Swedbank Hypotek	43797	1,01%	2019-11-28	3 985 039	
Stadshypotek	157029	1,37%	2022-09-01	2 000 000	0
				24 258 604	95 236

Summa långfristiga skulder

9 602 894

Summa kortfristiga skulder*

14 655 710

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 782 424

Finns Swap-avtal knutna till föreningen

Nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,15%

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

2019-08-31

2018-08-31

Ställda säkerheter

31 180 000

31 800 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

3 000

10 114

Arbetsgivaravgifter

3 141

8 131

6 141**18 245**

N



HSB Brf Oshögavången i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 986	37 204
Upplupen värmekostnad	56 998	0
Upplupen elkostnad	36 548	7 083
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	169 259	0
Övriga upplupna kostnader	174 714	84 298
Förutbetalda hyror och avgifter	849 148	865 681
	1 307 653	994 266

Malmö 6/12 - 2019
Magnus Planell
Katja Lövgren
Lena Karlsson
Teresia Walles
Rikard Andersson
Sandra HedlundVår revisionsberättelse har 19/12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Bengt Kahn
Av föreningen vald revisor
Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Sandra Göransson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Oshögavången i Malmö,
org.nr. 746001-0916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oshögavången i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

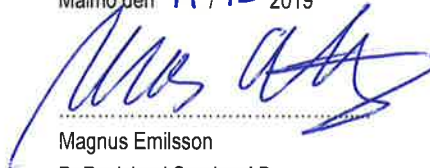
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 19 / 12 2019



Magnus Emilsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Kahn

Av föreningen vald revisor



Sandra Göransson

Av föreningen vald revisor

①
Malmö 2019-10-30

Motion ställd till Årsmötet 2020 i HSB Brf Oshögavången.

Med rådande elpriser ser jag det som en möjlighet att påverka den enskildes el faktura i positiv riktning om föreningen skaffar gemensamt abonnemang och varje lägenhet betalar för sin förbrukning. Jag förstår att detta är en möjlighet som numera finns bl.a på Toftängen.

Mitt förslag är:

- att styrelsen ser över nuvarande el avtal
- att styrelsen sammanställer hur och vad det innebär OM vi väljer att byta
- att styrelsen i god tid inför årsmötet presenterar sitt arbete
- att beslut i frågan kan antas på årsstämman februari 2020

Malmö som ovan



Jolanta Majewska

Oshögavägen 192 lght nr 67

Motion nr 1

Vi har fått pris på en totalentreprenad. Där ingår all kontakt med Eon elnät vad gäller föransmälan och färdiganmälan. Detta innebär att de boende inte behöver säga upp sina avtal utan sker automatiskt när mätarna plockas ner.

Investeringskostnad är 723 000 kr inklusive moms, plus att det tillkommer en serviceavgift för mätarna som är 187 kr per mätare och år. Beräknad återbetalningstid är tre år. Besparing per lägenhet och år är ca 1500 kr.

Det har kommit ett nytt utslag från Högsta domstolen där det har fastslagits att moms kommer läggas på all IMD (Individuell mätning och distribution).

Räkneexempel (Magnus förbrukning):

Magnus som bor i tre rum och kök har en kostnad på 350 kr i månaden vilket ger 4200 kr per år och om då besparingen skulle bli 1500 kr per lägenhet så utgör det ca 25 %, vilket gör att styrelsen tycker att projektet faller.

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen.

2

Motion om regelverk för garageuthyrning.

Vi är många i föreningen som anser att regelverket kring uthyrning av föreningens garage bör ses över.

Så som det är i dag har garagekön stagnerat och trots att lägenheter säljs titt som tätt är det svårt att få tillgång till att hyra ett garage.

För att få ett bättre flöde på garagen och ge fler möjlighet till att få hyra ett garage bör nya regler införas.

Vi är 189 lägenheter som får disponera 56 garage, vi är många som vill kunna skydda våra bilar mot bland annat väder och vind, sabotage och stöld oberoende av hur gamla eller nya våra fordon är.

Förslag på regler vid garageuthyrning

- Endast 1 garage per hushåll (lägenhet)
- För att kunna hyra garage ska man kunna visa upp dokumentation på att man har en bil registrerad i sitt namn (ägende eller leasing)
- Under inga omständigheter får garage hyras ut i andra hand
- Garaget skall användas till att förvara fordon och inte som förråd
- Vid uthyrning av garage skall alltid kontrakt mellan föreningen och medlemmen skrivas
- Kontraktet skall innehålla ordningsregler som skall följas, om man bryter mot dessa blir ens hyresavtal uppsagt och man får ansöka om att ställa upp sig sist i kön (porten skall alltid låsas, ej användas som förråd, m.m)

Ovanstående regler är till för att motverka det stagnation som idag råder över garageuthyrningen.

Styrelsen ska vid varje uthyrning kontrollera att fordonet tillhör den som ska hyra garage genom att kontrollera bilens registreringsnummer i databaser som är tillgängliga på nätet.

Om de nya reglerna införs kommer det bli mer rättvisst för alla boende i föreningen.

Förslag på beslut

Undertecknade anser att styrelsen och stämman tar ett beslut om att ovanstående förslag skall införlivas i föreningens regelverk.

Motion om regelverk för garageuthyrning.

Sofie Bard Oxie 2019-10-21

Underskrift datum och ort:

Kerstin Ekström Oxie 2019-10-21

Underskrift datum och ort:

Andre Hansson 2019-10-21

Underskrift datum och ort:

Torbjörn Sjöte

Underskrift datum och ort:

Bolette Ahnander

Underskrift datum och ort:

Polanto Mogenstke 2019-10-21 19h 67

Underskrift datum och ort:

Emgrid Wiktor 23 okt -19

Underskrift datum och ort:

Bertil Kahan Oxie 2019-10-23

Underskrift datum och ort:

Therese Thulin Oxie 24/10-19

Underskrift datum och ort:

Danny Jansson Oxie 25/10-19

Underskrift datum och ort:

Kenneth Nilsson Oxie 2019-10-26

Underskrift datum och ort:

Ann-Christin Oxie 2019-10-27

Underskrift datum och ort:

Annika Oxie 2019-10-27

Underskrift datum och ort:

Anders Sjöte Oxie 2019-10-27

Underskrift datum och ort:

Underskrift datum och ort:

Underskrift datum och ort:

Underskrift datum och ort:

Motion nr 2

Inledning av styrelsen

I föreningen finns det 56 garage och 189 lägenheter. Genomsnittstiden för att få ett garage är runt två år och uppåt beroende på hur många och vem som flyttar.

Styrelsen kan inte kontrollera registreringsnummer.

I garagereglerna ska följande ingå:

1. Endast 1 garage per hushåll (lägenhet).

Svar: Tillämpas redan.

2. För att kunna hyra garage ska man kunna visa upp dokumentation på att man har en bil registrerad i sitt namn (ägende eller leasing).

Svar: Nej, detta kan vi inte kräva.

3. Under inga omständigheter får garage hyras ut i andrahand.

Svar: Helt riktigt, inga garage får hyras ut i andra hand.

4. Garaget skall användas till att förvara fordon och inte som förråd.

Svar: Endast fordon och vinterdäck får lov att förvaras i garaget. Detta efter brandkårens inrådan, på grund av brandsäkerhet. Följs inte detta riskerar man sin rätt att hyra garage.

5. Vid uthyrning av garage skall alltid kontrakt mellan föreningen och medlemmen skrivas.

Svar: Tillämpas redan.

6. Kontraktet skall innehålla ordningsregler som ska följas, om man bryter mot dessa blir ens hyresavtal uppsagt och man får ansöka om att ställa upp sig sist i kön (porten skall alltid låsas ej användas som förråd m.m.)

Svar: Nya ordningsregler kommer att anpassas efter stämmans beslut i denna motion.

MOTION TILL BRF OSHÖGAVÅNGEN föreningsstämma 2020

3

PAPPERSKORGAR

Bostadsrättsföreningen har problem med att det finns medlemmar som kastar avfall i papperskorgar.

Det är de inte avsedda till eftersom vi har soprum till detta.

Dessutom har föreningen olika utseende och storlekar på papperskorgar.

För att få ett helhetsintryck, snyggare utemiljö och ingen möjlighet att kasta avfall mer än i soprummen föreslår nedanstående medlemmar att;

- Alla papperskorgar monteras ned och ersätts med
- mindre svarta med ett fastmonterat lock.

Då är det även svårare för fåglarna att skräpa ner med det som slängs i papperskorgarna.

Vi föreslår att föreningsstämman beslutar enligt förslaget.

Oxie 2019-10-21

Britt Andersson 145

AnnChristin BoekBard 111

Sofie Beard lgh. 69.

Kerstin Ekström 184

Jörgen Sjödén 214

Molante Majewska lgh 67

Yvonne Lindvall 101

Gunnar Johansson

Eny Elvén

Hans Olsson

Bengt 111

Songrid Wiklor 150

Kurt Thorsen 113

Motion nr 3

Styrelsen står bakom förslaget och föreslår stämman att bifalla motionen.

MOTION TILL OSHÖGAVÅNGENS FÖRENINGSSTÄMMA 2020

4

Bostadsrättshavarens ansvar över lägenheterna styrs till största del i stadgarna.

Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och hålla lägenheten i gott skick på egen bekostnad.

Idag är det populärt att renovera lägenheter och det är inte alltid detta följs upp med en besiktning efter en renovering. Det är viktigt, enligt stadgarna, att åtgärder som utförs i lägenheterna ska utföras fackmässigt.

Om inte åtgärderna utförs fackmässigt kan det uppstå problem som berör andra medlemmar både när det gäller vatten och ventilation.

För att undvika extra kostnader och problem för föreningen föreslår vi att:

- Där föreningsstyrelsen misstänker misskötsel av bostaden göres en besiktning
- Att ALLA renoveringar måste ansökas om tillstånd av föreningsstyrelsen
- Att efter renovering ska en fackman besiktiga lägenheten
- Att motionen bifalles i helhet av föreningsstämman

Oxie 2020-10-24

Karin Aramson 145
Ann-Christin Bard 177
Kerstin Ekström 184
Sofie Bard 69.

Motion nr 4

1. Där föreningsstyrelsen misstänker misskötsel av bostaden göres en besiktning.
Svar: Vid misstanke av misskötsel får bostadsrättshavaren besök av styrelsen och behövs det görs givetvis en besiktning som uppföljning.
2. Att ALLA renoveringar måste ansökas om tillstånd av föreningsstyrelsen.
Svar: Enligt 7 kap 7 § i bostadsrättslagen får inte bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar
 1. ingrepp i en bärande konstruktion,
 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.
3. Att efter renovering ska en fackman besiktiga lägenheten.
Svar: När det gäller att en fackman ska besiktiga lägenheten kan detta göras enligt 7 kap 7 § i bostadsrättslagen. Därav kan styrelsen inte kräva att en fackman ska besiktiga efter andra typer av enkla renoveringar.
4. Att motionen bifalles i helhet av föreningsstämman.
Svar: Styrelsen anser sig ha svarat på motionen.

MOTION TILL OSHÖGAVÅNGENS FÖRENINGSSTÄMMA 2020

5

Det är många medlemmar, speciellt nyinflyttade, som undrar över regelverket i vår förening. Allt styrs ju inte genom stadgar och lagar.

För att underlätta både för föreningsstyrelsen och medlemmarna vore det tacknämligt om det finns en "lägenhetspärm". I denna kan det finnas olika flikar för olika ordningsregler så det blir lätthanterligt för medlemmarna.

När denna är klar ska medlemmarna lösa ut den personligen och ansvara för att den hålls uppdaterad genom föreningsstyrelsens informationsblad.

Vid överlåtelser ska tillsynsansvarig se till att den överlämnas till nästa köpare.

Med detta föreslår vi att:

- Föreningsstämman beslutar enligt ovanstående och
- Att arbetet med lägenhetspärm startar så fort som möjligt efter föreningsstämman
- Att informationen även digitaliseras

Oxie 2019-10-24

Beate Olsson 145

Ann-Christin Bard 111

Kerstin Ekström 184

Sofie Bard 69.

Motion nr 5

Med anledning av miljösynpunkt anser vi det onödigt att trycka upp så mycket pappersinformation till alla då informationen redan finns på nätet. Av erfarenhet vet styrelsen att uppdatering av pärmar fallerar med tiden. Man kan då inte säkerställa att de olika pärmarna innehåller rätt information.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Till årsstämman i Oshögavångens bostadsrättsförening år 2020



Motion angående att anta koden för bostadsrättsföreningar.

Koden antogs på HSB-stämman 2013 och även ändringar i HSBs normalstadgar för bostadsrättsförening, även Brf Oshögavången har antagit nya stadgar och koden blir då ett hjälpmedel för styrelse och valberedning.

Därför yrkar jag att stämman beslutar att föreningen ska arbeta enligt Koden.

Oxie 2019-10-31

Bengt Kahn

Bengt Kahn

Lgh 165

Motion nr 6

Styrelsen använder redan koden som hjälpmedel i vissa frågor. Enligt HSB Malmös VD Michael Karlsson har ingen förening inom HSB Malmö antagit koden. Koden innebär dubbelt så mycket arbete för en styrelse som hade antagit den. Om stämman vill anta koden får styrelsens arvode ses över och justeras.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion 7.

Införande av ordningsgrupp (styrelsens förslag).

I en förening av Brf Oshögavångens storlek uppstår med jämna mellanrum olika slags ordningsproblem. Detta har ökat på senare år.

Styrelsen föreslår att det införs en grupp bestående av minst tre personer som får i uppgift att följa upp olika incidenter och problem som uppstår med olika bostadsrättshavare.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

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 tjugofemårsperiod. 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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.