



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
SKÖLDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Skölden i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **den 26 februari 2020 kl. 18.30.**

Lokal: **Brf Sköldens fritidslokal**

DAGORDNING

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skölden i Malmö

Org nr 746000-5700

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

föreningens **62:e** verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

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 mellan 1952-1957 med fastighetsbeteckning Ryggen18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vattenverksvägen 27 A – G och Sperlingsgatan 10 A – B.

Bostadsrättsföreningen innehar följande avtalsrättigheter:

- Avtalsservitut Ut- och infart Akt: 55/1706
- Avloppslednings mm Akt: 12-IM1-55/1705.1

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

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

I fastigheten finns 2st bostadshus och 9st trapphus dessutom har varje trapphus utrustats med hissar.

oe



Föreningens 100st bostäder fördelar sig enligt följande:

3st	1 kokvrå
12st	1 r o k
58st	2 r o k
27st	3 r o k
Lokaler, hyresrätt	5st
Förråd	8st
Garageplatser bil	23st
Garageplatser MC	3st
Parkeringsplatser	28st
Total lägenhetsyta	5 412 kvm
Total lokalyta	1 240 kvm
Total garageyta	844 kvm
Total förrådyta	155 kvm
Lägenheternas medelyta	55,3 kvm

Under året har föreningen gjort följande investeringar/förändringar i fastigheten:

- Uppgraderat värmepumpcentralen.
- Justerat värme och vatten flödet på samtliga "stigare" som finns i samtliga trappuppgångar för rätt vattentemperatur.
- Förnyat värmepumps-försäkring för period 2020-01-28 – 2021-01-27 via Protector.
- Sagt upp Hagtorn Fastighetsservice gällande snöröjning pga. misskötsel.
- Påbörjat utökningen med ytterligare 1 nya bostadsrättslägenhet.
- Vaktmästaren och Julia Ivanovski ifrån HSB Malmö träffades den 17 Okt 2019 kl. 10.00 och gick igenom fastighetsägarens ansvar tillsammans.
- Våra nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket. Stadgar har sparats och skrivits ut samt finns numera på hemsidan också.
- Justerat priserna fr.o.m 1 juli 2019 för:
 - Garageplats: Nuvarande: 300kr NYTT 450kr
 - Parkeringsplats: Nuvarande: 150kr NYTT 225kr
 - MC Plats garage: Nuvarande: 200kr NYTT 300kr
- Fortsatt med vår populära Jul-pynt av fastigheten och gården.

02



FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2019, i Brf Sköldens fritidslokal på Vattenverksvägen 27 A

Vid stämman närvarade 24 röst-berättigade medlemmar samt 7 fullmakter. Totalt 31 röstberättigade.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA/VÄSENTLIGA BESLUT UNDER ÅRET

Den 2018-12-21 höll föreningen en extra stämma där man antog nya stadgar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Admir Begovic
Ledamot	Helene Krook
Ledamot	Elene Ryden
Ledamot	Kristofer Johansson
Utsedd av HSB	Jörgen Magnusson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Helene Krook & Kristofer Johansson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

FIRMATECKNARE TVÅ I FÖRENINGEN

Admir Begovic och Helene Krook

REVISORER

Kent Moström och Tomas Vidakusic (Avgick 1 Dec 2019) samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Mats Rydén och Karin Hasselberg

REPRESENTANTER I HSB MALMÖ FULLMÄKTIGE

Admir Begovic utsågs till fullmäktig till HSB Malmö samt Heléne Krook utsågs till suppleant.

FASTIGHETSSKÖTARE & VICEVÄRD

Hrusmin Avdic (Rulle) 



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKNESKAPSÅRET

Succén med värmepumparna och solpaneler fortsätter även i år också. Vi kan bara konstatera att värmepumparna levererar och besparingarna är enorma varje år. Vi hade dock ett litet driftstop och vi var tvungna att uppgradera till en ny grundvärmeväxlare. Det visade sig att vattnet som pumpades upp ur marken har blivit förorenat och för aggressivt, så den gamla grundvärmeväxlare gick sönder. Nu har vi uppgraderat med en ny värsting grundvärmeväxlare av titanum. Nu är hela värmeanläggningen up-to-date och dessutom med den senaste tekniken, vilket känns helt fantastiskt. Nu kan vi se fram emot en lång och ljus framtid med många år av stora besparingar. Vi kan ännu en gång känna oss stolta och meddela att föreningen har fortfarande väldigt liten energiförbrukning. Föreningen kan anses miljövänlig då vi endast använder en liten bråkdel av fjärrvärmens. Föreningens uppvärmning består nu till mestadels av värmepumparna och solpaneler vilket är helt otroligt. Vi förväntar oss att investeringen kommer att vara återbetald inom loppet av några år om besparingarna fortsätter i denna takt.

Styrelsen har försökt dela ut brandvarnare genom vaktmästaren till samtliga lägenheter. Dock har man inte lyckats nå alla trots att man gått ut med skriftlig information 3 gånger. Ni medlemmar som ej erhållit brandvarnare ombeds att kontakta vaktmästaren för att hämta ut dem.

Föreningen hade stora utmaningar med bygglovet samt startbeskedet för dem 2 nya bostadsrättslägenheter på Vattenverksvägen 27A (tidigare lokal 4072). Detta har lett till stora föreseningar. Förväntat färdigställande av Lgh 1 och Lgh 2 är kvartal 1 eller 2 år 2020.

Föreningen har fått ytterligare ett bygglov till för hyreslokal 1106. Denna gång gick det snabbare då vi skaffat oss erfarenhet och vet hur vi går tillväga. Detta innebär att vi kommer få ytterligare 1st till ny bostadsrättslägenheter på Sperlingsgatan som kommer öka föreningens intäkter. Förväntat färdigställande är Q2/Q3 2020 om allt går enligt planen.

Vi hade också en vattenläckan på Sperlingsgatan 10, där man efter filmning hittat trasor, våtservetter samt övrigt som inte hör hemma i avloppet. Vid regöring råkade spolfirman skadad reliningen. Allt blev åtgärdat och föreningens självrisk på 44.500SEK hjälpte spolfirman att stå för hälften pga. att vi är bra kund. **UPPMANING till samtliga medlemmar:** Endast toapapper hör hemma i avloppen och får spolas ner absolut inget annat. Om detta upprepas kommer föreningen kräva ersättning av samtliga medlemmar som bor i trappan om man inte kan bevisa vilken medlem som gjort sig skyldig.

Styrelsen har lagt om lån.nr 2851141735 till ett nytt lån hos samma bank Stadshypotek med en räntebildning 3 mån till 0,95% ränta istället för 3,26% i ränta. Vi har även ökat amorteringen med ytterligare 100.000kr till totalt 200.000kr/år

02

Styrelsen har lagt om lån.nr 281141735 igen fast denna gången har vi bytt långivare ifrån Stadshypotek till SBAB. Detta pga. att Stadshypotek erbjöd föreningen en ränta på 0,53% MEN den slutade sen på 0,95% vid konverterings dagen? Styrelsen blev förvånade samt chockade, detta var väldigt oseriöst och orimligt av Stadshypotek att ändra räntan till nästan dubbelt så mycket. Nu har vi fått bättre lånevillkor hos SBAB och beslutade om räntebindning 3 år till 0,60% ränta samt 80.000:-/år i amortering mot tidigare 3 mån och 0,95% ränta samt 200.000:-/år amortering.

OBS! Vid en lägenhets försäljning i föreningen upptäcktes en dold fuktskada av köparen. Den tidigare medlemmen (säljaren) hade ej anmält vattenläckan som varit i lägenheten till styrelsen. Lägenheten stod tom länge och säljaren reagerade inte på att det hade droppat länge och orsakat stor skada. Det hela slutade med att säljaren fick bekosta föreningens självrisk för vattenskadan på 44.500 SEK samt övriga kostnader. Som tur hade vattenläckan inte spridits sig till grannarna och dem övriga lägenheterna, om det hade hänt så kunde det sluta riktigt illa. Därför är det jätteviktigt att anmäla vattenläcka eller vattenskador till föreningen i god itd. Dessutom är det jätte viktigt att vid samtliga badrums-och köksrenovering att anlita auktoriserade företag som kan lämna "Säker vatteninstallation" Certifikat/Intyg samt "Våtrumsintyg" av auktoriserat företag som alla försäkringar kräver vid vattenläckor eller vattenskador. Vid en vattenskada eller vattenläcka kommer även föreningen kräva in dessa intyg av dem som nyrenoverat eller nyligen renoverat sina badrum eller kök. Om detta ej kan uppvisas kommer medlemmen stå själv för samtliga självrisker och extra kostnader som föreningen drabbas av. I värsta fall kan försäkringsbolaget vägra och då får medlemmen bekosta skadorna själv, som kan uppgå till flera hundratusen i värsta fall miljon belopp. Läs mer på föreningens hemsida www.brfskolden.se under "Mitt Boende".

Styrelsen har upptäckt att många förråd är insynsskyddade och vi har gått ut med både skriftlig info till samtliga medlemmar samt på föreningens hemsida att insynskyddet måste tas bort, senast 31 Dec 2019 pga brandsäkerheten. Vänligen respektera detta, om detta inte åtgärdas kommer föreningen anlita ett företag som gör detta och vidarefakturera kostnaden till medlemmen.

För att uppfylla dem nya kraven gällande OVK, Energideklaration samt Radon mätning så har styrelsen har beställt samtliga. OVK och energideklaration kommer göras samtidigt i Dec 2019. Radon mätning görs under en längre period och kommer påbörjas i Dec 2019.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har varit och besiktigat föreningens skyddsrum. Föreningen har anlitat ett företag som är godkänt av MSB att åtgärda skyddsrummen enligt besiktningsprotokollen. Detta kommer åtgärdas dec-19 och jan-20. Det kommer tyvärr kosta en hel del att åtgärda alla våra skyddsrum.

02



Både vaktmästaren och firman som hanterar våra sopor har klagat på sopnedkassen på vattenverksvägen 27 G och D. Vi uppmanar samtliga medlemmar som bor i dessa trappor att sortera soporna. Om detta försätter att misskötas kommer föreningen vara tvungen att ta betalt och i värsta fall stänga den sopnedkassen.

Brf Skölden är en förening med ständiga förbättringar och med öppenhet. Därför glöm inte att gå in på vår hemsida. Förhoppningen är att du som boende ska hitta all information du behöver på hemsidan.

Hemsidan presenterar föreningen och där hittar både boende, köpare och mäklare information om föreningen. Gå in på www.brfskolden.se och kika in. Glöm inte att prenumerera på vårt nyhetsbrev.

För att lyckas nå ut med vårt budskap till er medlemmar i Brf Skölden har vi försökt skicka ut information eller lägga upp det på hemsidan eller på anslagstavlan i trappuppgångar.

UNDERHÅLL

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ny renoverat tvättstuga 2 & 3
- Ny renoverat garaget
- Nya portar installerade i garaget
- Ny grundvärmeväxlare installerad
- Nya linjer till parkeringen ute målade
- Innegård: Rensat bort alla träd på innergården ovanför garaget pga att rötterna kan skada konstruktionen.
- Städat fjärrvärmecentralen
- Byggt extra förråd i garaget där tvättplattan stod innan och hyrs nu ut
- Takrännor/hängrännor har rensats
- Tvättning av alla soprum och sopkärl

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vaktmästaren och styrelsen den 2019-08-27. Vid besiktningen framkom att:

- 27A, Trapphus tegel har släppt behöver åtgärdas.
- 27G, plattan vid cykelförråd ingång måste repareras/åtgärdas Q1/Q2 2020.
- 27G, Ventilation + anslutning till skyddsrum ska göras snyggt Q1/Q2 2020.
- Plan på att åtgärda tvättstuga 1 & 4 samt grovtvättstugan Q3/Q4 2020.
- Golvet i Fjärrvärmecentralen ska målas.
- Samtliga vindskivor ska tvättas, målas eller bytas vid behov.
- Källartrappa: utanför styrelserum ska renoveras.

02

- Trappuppgångar behöver renoveras och fräschas upp för att höja trivsel.
- Vindskivor på miljöhus samt ingångar samtliga måste bytas samt takpannor tvättas, görs samtidigt vid renovering av trappuppgångar.
- Vissa trappor/ingångar vid hissar, balken har släppt i brandsskyddsfärg.
- Båda innergårdar behöver göras vid och fräschas upp.
- Fasaden är i behov av omfogning vilket innebär att cementfogarna mellan tegelstenarna behöver förnyas 2022/2023.
- Takets livslängd börjar närma sig sitt slut och det kommer ses över samtidig som fasadens omfogning 2022/2023.
- Grinden mellan oss och Finja Fastigheten ska bytas/ersättas styrelsen har kontakt med ansvarig hos grann fastigheten.
- Ventilationstrumman på innergården fästet som håller trumman är rostig ovanför lokal 4101 samt 4111
- Pust som släppt på vissa ställen:
 - 10B, puts släppt vid ingången till trappan
 - Sperlingsgatan på hörnan av fastigheten hörnan mot parkeringen släppt
 - VM-förråd, puts släppt
 - 27E, ovanför köks fönstret lgh 30
- Horisontella huvudstammen för avloppen under bottenplattan i källaren har behov av åtgärd inom 1-3 år.
- Fastighetens samtliga ståldörrar i källaren ska målas och fräschas upp.
- Stålstaket vid källargångar och garagenerfart ska målas och fräschas upp.
- Skydd av alla elskåp i fastigheten
- Tvättning av kantsten på fram- och baksidan av fastigheten

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Implementering av gemensam el 2020
- Implementering av kameraövervakning 2020
- Behov av renovering av trappuppgångarna 2020/2021
- Behov av renovering av tvättstuga 1 och 4 samt grovtvättstugan 2020/2021
- Nya tvättmaskiner planeras införskaffas 2020/2021
- Installation av fler solpaneler 2020/2021
- Installation av staket/stängsel samt grindar runt fastigheten 2020/2021
- Installation av nytt passersystem 2020/2021
- Begov av fasad renovering 2022/2023
- Begov av att se över huvudstammarna 2023/2024
- Behov av uppgradering av belysning 2024/2025
- Taket ovanför styrelserummet har släppt i lacken, behöver åtgärdas
- Branddörren i garaget ska åtgärdas och funktionen säkerställas
- Isolering av taket i fastigheten för att bibehålla värmen i fastigheten

EKONOMI

Styrelsen har en aktiv långsiktig ekonomisk planering och huvuddelen av planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och ska inte påverka årsavgifterna.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt **760 kr/m²** bostadslägenhetsyta. Årsavgifterna har inte förändrats sedan 2010 och styrelsen planerar inte med några höjningar utan avser att fortsätta sänka driftskostnaderna som man arbetat med sedan 2010.

Mest korrekt och rättvisande är att räkna föreningens **skuld per kvadratmeter yta** (totalyta). Brukar kallas **belåning**, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Föreningens skuld per bokslutsdagen 2019.08.31 var **21.775.250 SEK** och totala kvadratmeter ytan är **7651kvm** vilket ger ett värde på **2.846 kr/kvm**.

Tumregel: Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra.

Vi kan också jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Föreningens skuld **21.775.250 SEK** dividerat med omsättningen **4.815.846 SEK** vilket ger ett värde på **4,52!**

Tumregeln blir i all sin enkelhet: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!

Därför för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna så som dem är.

Styrelsen anser att föreningen har en god ekonomi. Tack vara våra smarta och effektiva investeringar i fastigheten så som ny grundvatten värmeanläggning med solpaneler samt ny fjärrvärmecentral och grundvattenväxlare kommer ge oss en besparing på nästan 70%. Omförhandlingen av våra lån frigör en hel del kapital som gör att föreningen kan amortera mer på sina lån och investera i nya smarta och kostnadseffektiva projekt. Vi ser över våra avtal varje år och utmanar leverantörerna genom att inte binda upp föreningen med långa avtal och har förhandlingar varje år. Detta gör att det även finns utrymme till att sänka avgifterna i framtiden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till **21.775.250kr** vilket är en minskning med 670.000kr jämfört med tidigare år. Under året har föreningen amorterat mycket tack vara det låga ränteläget, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år. En lämplig amorteringstakt är 30-40 år, vilket innebär att föreningen ligger väldigt bra till och betalar en rimlig summa på sitt lån.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

02



KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Styrelsen fortsätter som alltid att arbetar med att ständigt sänka föreningens driftkostnader och inte höja avgifterna. Detta gör att vi får överskott i vår ekonomi och bibehåller lägenheternas värde även i en allt mer turbulent bostadsmarknad. Samtidigt ser vi till att förvalta och utveckla fastigheten och följa vår underhållsplan som styrelsen går noga igenom i detalj varje år.

Målsättningen är att medlemmarnas kapital i lägenheterna ska öka och vi är väl medvetna om att det är allas gemensamma ekonomi. Vår långsiktiga strategi som kan utläsas från ovan beskrivna investeringar samt förändringar förväntas ge föreningen en bra ekonomi även i framtiden.

Styrelsen vill även tacka alla dem som tänker på vår gemensamma ekonomi men även på vår miljö. Alla ni som sorterar matavfall och sopor rätt samt använder lagom mängd vatten, men även värme genom att stänga av värmeelementet när man öppnar fönster för vädring etc etc. Detta gör att vi kan hålla sopavfall, vatten och värmekostnader nere och kan på så sätt bibehålla men kanske även sänka avgifterna i framtiden med ett par hundralappar i månaden. Men det är upp till er kära medlemmar, **TILLSAMMANS ÄR VI STARKAST!**

FÖRVÄNTAT FRAMTIDA UTVECKLING

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen är tveksam till ventilationens funktion i huset (självdragsventilation). Vid kontroll som gjordes av 4st lägenheter fann man att ventilationen inte fungerade som den skulle. Ventilationen i lägenheterna var övertapetserade och ventilerna var stängda. Om man inget gör, kan konsekvenserna bli höga energikostnader, risk för fukt i taket och på rumsväggar, i badrum och detta kan i sin tur innebära risk för mögel och ohälsa för lägenhetsinnehavaren. Styrelsen kommer nu i och med OVK:n att få svart på vitt över ventilationen i samtliga alla lägenheter och efter OVK:n kommer det vidtas dem åtgärder som behövs.

Det har länge nu varit på tapeterna gällande gemensam el. Styrelsen har arbetat aktivt och kollat över vilka fördelar respektive nackdelar samt besparingsmöjligheter det finns kontra investeringskostnaderna. Det styrelsen kommit fram till att det lönar sig för den enskilde medlemmen men inte för föreningen att implementera gemensam el. Frågan kommer att lyftas upp på årstämman den 27 feb 2020. Så nu är det är upp till medlemmarna om dem är beredda att rösta för en implemetering av gemensam el och bekosta den själva.

02



MEDLEMSINFORMATION

Under året har **13st** lägenhetsöverlåtelser skett var av 1st arv. Vid årets utgång hade föreningen **111** 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.

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för det gångna året och vi förblir en förening med ständiga förbättringar och med öppenhet, nyfikenhet och högt i tak. Nu går vi igen mot en gemensamt och spännande framtid med nya projekt, innovationer och investeringar för att främja föreningens ekonomi. Vi har gjort stora förändringar och effektiviseringar de senaste åren för att minska föreningens kostnader och förbättra lönsamheten. Men framför allt för att främja och förvalta föreningens långsiktiga framtidsplaner och vi stannar inte där, idag står vi stabilt och starkare än någonsin. **Vi är stolta men inte nöjda** och vi kommer kontinuerligt att söka efter nya lösningar, investeringar, förbättringar och effektiviseringar för att ännu mer förbättra föreningens och era medlemmars investering och minska kostnaderna men även minska miljöpåverkan.

Vad som är viktigt är att vi **tillsammans gör varandra bättre** genom att vi arbetar på att förbättra den interna informationen i föreningen. Att bättre och tydligare informera om vilka aktiviteter och projekt det finns i föreningen samt hur man får kontakt med styrelsen. Detta kan ske dels på anslagstavlor, mellan varandra och dels på föreningens hemsida. På hemsidan kommer det finnas aktuell information när styrelsen har öppet för informationsmöte och vad som händer i föreningen. Vi i styrelsen vill uppmuntra alla medlemmar i föreningen att regelbundet gå in på föreningens hemsida www.brfskolden.se för att hämta information, läsa de senaste nyheterna samt uppdatera sig kring vad händer i föreningen. Men om ni anmäler er till vårt nyhetsbrev så får ni information om nyheten direkt i er mail.

Då har vi kommit till slutet och styrelsen vill ännu en gång tacka föreningens medlemmar för det förtroende som visats oss och det goda samarbetet under verksamhetsåret. Glöm aldrig bort att framgång är lagsport ni är en del i Brf Sköldens framgång....**NU KÖR VI!**

07



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 775 kr	1 220 860 kr	3 198 287 kr	4 761 835 kr	657 294 kr
Resultatdisp. under året				657 294 kr	-657 294 kr
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-118 563 kr	118 563 kr	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			621 000 kr	-621 000 kr	
Årets resultat					829 147 kr
Belopp vid årets slut	141 775 kr	1 220 860 kr	3 700 724 kr	4 916 692 kr	829 147 kr

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	4 816	4 659	4 910	4 836	5 299
Rörelsens kostnader	-3 789	-3 662	-4 918	-3 474	-3 730
Finansiella poster, netto	-197	-340	-324	-345	-561
Årets resultat	829	657	-332	1 017	1 008

Likvida medel & fin. placeringar	1 697	2 514	2 237	1 332	771
Skulder till kreditinstitut	21 775	22 445	22 960	23 685	24 200
Fond för yttre underhåll	3 701	3 198	3 051	3 998	4 288
Balansomslutning	33 687	33 386	33 064	34 216	33 586
Fastighetens taxeringsvärde	70 893	50 623	50 266	50 266	44 984
Soliditet %	32%	30%	29%	28%	26%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	38	64	61	66	107
Låneskuld kr/kvm	4024	4147	4242	4407	4611
Avgift kr/kvm	760	760	747	757	757

02



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	4 916 692
Årets resultat	829 147
Summa till stämmans förfogande	5 745 839

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 745 839
-------------------------	-----------

02

**HSB Brf Skölden i Malmö**

Resultaträkning	2018-09-01		2017-09-01
	2019-08-31		2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	4 680 704	4 575 514
Övriga intäkter	Not 2	135 142	83 861
Summa Nettoomsättning		4 815 846	4 659 375
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 368 200	-1 432 796
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-775 630	-762 450
Löpande underhåll	Not 5	-264 048	-206 483
Periodiskt underhåll	Not 6	-118 563	-56 806
Övriga externa kostnader	Not 7	-323 419	-357 034
Fastighetsskatt/avgift		-168 368	-149 618
Avskrivningar	Not 8	-771 065	-696 504
Summa fastighetskostnader		-3 789 294	-3 661 691
Rörelseresultat		1 026 553	997 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 856	4 533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 262	-344 923
Summa finansiella poster		-197 406	-340 390
Årets resultat		829 147	657 294

02



HSB Brf Skölden i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 31 725 984 29 977 496

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 719 150

31 725 984 30 696 646

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

31 726 684 30 697 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

137 078 70 605

Avräkningskonto HSB Malmö

697 092 2 510 620

Övriga fordringar

Not 12 48 439 37 226

Aktuell skattefordran

0 2 399

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 67 157 57 775

949 766 2 678 625

Kortfristiga placeringar

Not 14 1 010 500 10 500

Summa omsättningstillgångar

1 960 266 2 689 125

Summa tillgångar

33 686 950 33 386 471

02



HSB Brf Skölden i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

141 775

141 775

Upplåtelseavgifter

1 220 860

1 220 860

Fond för yttre underhåll

3 700 724

3 198 287

5 063 359

4 560 922

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 916 692

4 761 835

Årets resultat

829 147

657 294

5 745 839

5 419 129

Summa eget kapital

10 809 198

9 980 051

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

0

21 825 250

0

21 825 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

21 775 250

620 000

Leverantörsskulder

237 785

55 891

Aktuell skatteskuld

13 927

0

Övriga skulder

Not 17

26 907

25 866

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

823 883

879 414

22 877 752

1 581 170

Summa skulder

22 877 752

23 406 420

Summa eget kapital och skulder

33 686 950

33 386 471

07



HSB Brf Skölden i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	829 147	657 294
Avskrivningar	771 065	696 504
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 600 212	1 353 798
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 669	-25 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	141 332	129 776
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 656 875	1 457 862
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 800 403	-719 150
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 800 403	-719 150
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-670 000	-515 000
Inbetalda insatser	0	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-670 000	-465 000
Årets kassaflöde	-813 528	273 712
Likvida medel vid årets början	2 521 120	2 236 909
Likvida medel vid årets slut	1 707 592	2 521 120

02



HSB Brf Skölden 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 61 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 1.73 %

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 5 359 771 kr (föregående år 5 359 771 kr).

02



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	4 111 056	4 114 646
	Hyresintäkter	569 648	460 868
	Bruttoomsättning	4 680 704	4 575 514
Not 2	Övriga intäkter		
	Övriga intäkter	135 142	83 861
	Summa	135 142	83 861
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	75 496	97 856
	El	457 360	423 787
	Uppvärmning	381 808	457 066
	Vatten	218 120	228 675
	Sophämtning	98 475	88 541
	Övriga avgifter	136 942	136 871
	Summa	1 368 200	1 432 796
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	257 600	250 000
	Revisorsarvode	20 000	20 000
	Löner och andra ersättningar	10 000	7 500
	Summa	287 600	277 500
	Löner och ersättningar	293 724	292 186
	Summa	293 724	292 186
	Sociala kostnader	194 306	191 265
	Övriga gemensamma kostnader	0	1 500
	Summa	194 306	192 765
	Totalt	775 630	762 450
Föreningen har haft 1 anställd under året			
Not 5	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	47 440	48 156
	Löpande underhåll av bostäder	0	5 375
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 214	18 703
	Löpande underhåll tvättutrustning	15 693	15 664
	Löpande underhåll av installationer	5 625	4 362
	Löpande underhåll Va/sanitet	22 889	29 828
	Löpande underhåll värme	54 595	2 084
	Löpande underhåll el	780	0
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	-2 514
	Löpande underhåll hissar	60 749	69 983
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	6 013	0
	Skadegörelse	1 250	1 823
	Försäkringsskador	44 800	13 018
	Summa	264 048	206 483
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	24 500	44 878
	Periodiskt underhåll installationer	0	11 928
	Periodiskt underhåll markytor	94 063	0
	Summa	118 563	56 806

02



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	140 385	142 473
	Revisionsarvoden	8 901	9 637
	Övriga externa kostnader	174 133	204 924
	Summa	323 419	357 034
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	771 065	696 504
	Summa	771 065	696 504

02



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 002 842	42 002 842
Omklassificering	2 519 553	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 522 395	42 002 842
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-12 129 546	-11 433 042
Årets avskrivningar	-771 065	-696 504
Utgående avskrivningar	-12 900 611	-12 129 546
Bokfört värde Byggnader	31 621 784	29 873 296
Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 200	104 200
Bokfört värde Mark	104 200	104 200
Bokfört värde Byggnader och Mark	31 725 984	29 977 496
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	42 000 000	34 000 000
Byggnad - lokaler	2 962 000	1 911 000
	44 962 000	35 911 000
Mark - bostäder	25 000 000	14 000 000
Mark - lokaler	931 000	712 000
	25 931 000	14 712 000
Taxeringsvärde totalt	70 893 000	50 623 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	719 150	0
Omklassificering	-2 519 553	0
Årets investeringar	1 800 403	719 150
Pågående nyanläggningar	0	719 150
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

02



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2019-08-31	2018-08-31				
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	48 439	37 226				
		48 439	37 226				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Upplupna ränteintäkter	1 675	2 500				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 482	55 275				
		67 157	57 775				
Not 14	Kortfristiga placeringar						
	Egen BR, kortfristigt bruk	10 500	10 500				
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 000 000	0				
		1 010 500	10 500				
Not 15	Förändring av eget kapital						
		Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat		
	Insatser						
	Belopp vid årets ingång	141 775	1 220 860	3 198 287	4 761 835	657 294	
	Resultatdisponering under året				657 294	-657 294	
	lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-118 563	118 563		
	Avsättning år 2018-2019 yttre fond			621 000	-621 000		
	Årets resultat					829 147	
	Belopp vid årets slut	141 775	1 220 860	3 700 724	4 916 692	829 147	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del av lån	Nästa års amortering
	Stadshypotek	262974	0,49%	2020-03-12	13 215 465	13 215 465	300 000
	Stadshypotek	264735	0,49%	2020-03-25	4 420 000	4 420 000	120 000
	Swedbank Hypotek	2851141735	0,95%	2019-11-28	4 139 785	4 139 785	200 000
					21 775 250	21 775 250	620 000

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

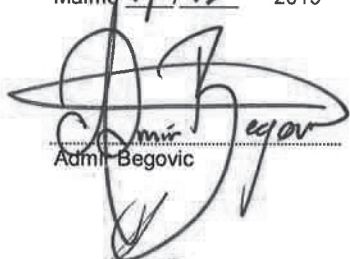
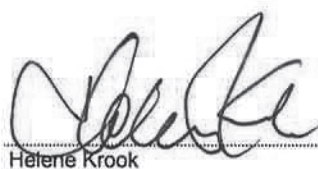
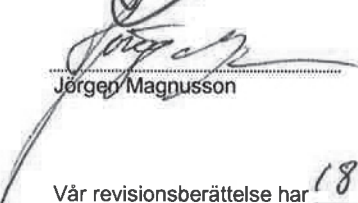
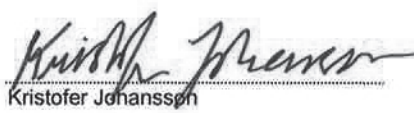
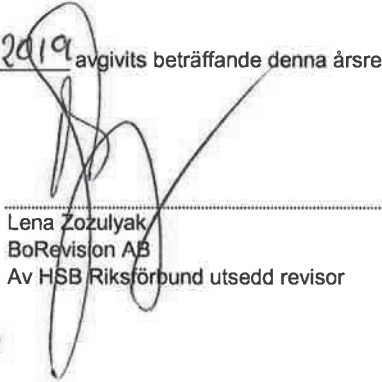
	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	26 558 000	26 558 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

07



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 402	11 749
Arbetsgivaravgifter	14 505	14 117
	26 907	25 866
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19 100	72 586
Övriga upplupna kostnader	425 418	437 871
Förutbetalda hyror och avgifter	379 365	368 957
	823 883	879 414

Malmö 17, 12 - 2019
Admir Begovic
Elene Rydén
Helene Krook
Jörgen Magnusson
Kristofer JohanssonVår revisionsberättelse har 18, 12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Tomas Vidakusic
Av föreningen vald revisor
Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Kent Moström
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skölden i Malmö, org.nr. 746000-5700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skölden i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01–2019-08-31.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

02

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 Skölden i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 18/12 2019

Kent Moström

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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