



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
SKÖLDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 746000-5700
HSB Brf Skölden i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skölden i Malmö

Org nr 746000-5700

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

föreningens **63:e** verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

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 **Trygg-Hansa**. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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



Föreningens 99st bostäder fördelar sig enligt följande:

3st	1 kokvrå
12st	1 r o k
57st	2 r o k
27st	3 r o k

2017 tillkom 4st nya bostadsrättslägenheter då styrelsen slutförde arbete med att omvandlade en stor hyreslokal som vi hade svårigheter med att hyra ut.

2020 tillkom 2st nya bostadsrättslägenheter då styrelsen slutförde arbete med att omvandlade en hyreslokal som vi hade svårigheter med att hyra ut.

Lokaler, hyresrätt	6st
Förråd	7st
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

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma **hölls den 26 februari 2020**, i Brf Sköldens fritidslokal på Vattenverksvägen 27 A

Vid stämman närvarade 26 röst-berättigade medlemmar samt 2 fullmakter. Totalt 28 röstberättigade.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA/VÄSENTLIGA BESLUT UNDER ÅRET

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-04.

Rekla



STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

2019/2020

Ordförande	Admir Begovic (vald på 2 år 2019)
Ledamot	Elene Ryden (vald på 2 år 2019, avgick 12 juli på egen begäran)
Ledamot	Helene Krook (vald på 2 år 2020, avgick 30 juni pga. flytt)
Ledamot	Birgitta Ljungberg Jonsson (vald på 2 år 2020, avgick 30 sep på egen begäran)
Utsedd av HSB	Jörgen Magnusson

Extra stämma 2020-11-04

Ordförande	Admir Begovic
Ledamot	Ove Glenberg (vald till 2021)
Ledamot	Lennart Söderberg (vald till 2022)
Ledamot	Beate-Sophie Rapaport (vald till 2022)
Utsedd av HSB	Jörgen Magnusson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Admir Begovic och Ove Glenberg. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

FIRMATECKNARE TVÅ I FÖRENINGEN

Admir Begovic, Ove Glenberg, Beate-Sophie Rapaport, Jörgen Magnusson

REVISORER

Valda av föreningsstämma Kent Moström och Sanela Kalajdzic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Valda av föreningsstämma Johan Larsson och Eva Grahm

REPRESENTANTER I HSB MALMÖ FULLMÄKTIGE

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

VICEVÄRD/VAKTMÄSTARE

Hrusmin Avdic (Rulle) uppsagd 16 sep pga. arbetsbrist.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKNESKAPSÅRET

Styrelsen beslutade att säga upp vaktmästaren pga. arbetsbrist och istället köpa in fastighetsskötsel, markskötsel och lokalvård från SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Avtalet är tecknat på 2 år med SBC med start 1 nov 2020. Detta kommer generera en stor besparing till föreningen och det möjliggör att vi kan behålla våra redan låga avgifter för 10:e året i rad oförändrade.

Föreningens värmecentral har vi varit tvungna att nollställa samt gå igenom hela värmeanläggningen för att säkerställa driften. Detta är nu gjort och hela värmeanläggningen är up-to-date med den senaste tekniken samt uppdateringen, vilket känns helt fantastiskt. Nu kan vi se fram emot en lång och ljus framtid med fortsatt många år av stora besparingar. Vi förväntar oss att investeringen kommer att vara återbetald inom loppet av några år om värmepumparna fortsätter leverera i denna takt efter genomgången.

Föreningen har dessutom tecknat effektabonnemang för fjärrvärme via EON för att hålla nere kostnaderna. Dessutom har vi installerat "energi mätare" med realtidskontroll för att begränsa användningen av fjärrvärme ytterligare. Med detta kan vi anses vara miljövänliga då vi endast använder en liten bråkdel av fjärrvärmens och värmepumparna går nu 24/7.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll underkändes pga. att en hel del ventilationskanalerna var igensatta och allmänt smutsiga. Styrelsen tog tag i det direkt och beställde rensning av ventilation i hela fastigheten och nu är OVK godkänd i hela fastigheten.

Radonmätning har gjorts och det visade inga förhöjda värden, snittet låg på ca 25 Bq/ m³ (gränsvärdet är 200 Bq/ m³), detta är nu inskickat till miljöförvaltningen och lagts till handlingar.

Energideklaration är utförd och kan laddas ner från föreningens hemsida. Fastigheten har en väl genomtänkt lösning för att minimera energiåtgången för uppvärmning och varmvatten. Vår fastighets energianvändning är idag på samma nivå som en nybyggnadsfastighet tack vare styrelsens aktiva arbete. Detta är ett kvitto på det långsiktiga men även kontinuerliga arbete som styrelsen lägger ner för att få ner fastighets energiförbrukning, miljöbelastning och som genererar föreningen ekonomiska besparingar, som kommer medlemmarna till nytta.

Föreningens VVC – varm vattencirkulations returtemperatur var ej tillfredställande det var 10-15 graders skillnad på temperaturen som kom tillbaka. Normal temperaturskillnad är 5-7 grader. Det visade sig att problemet var att handukstorkar var tillkopplade på VVC då över 30% av handukstorkar var igensatta och hade ingen vattencirkulation. Handukstorkarna är nu bortkopplade.

PEL



Dessutom upptäcktes att flera duschblandare där termostaten slutat fungera och stod helt öppen och släppte över kallvatten till varmvattensidan. Detta gjorde att kall- och varmvatten blandades och vi tappade temperatur på returen, dock så finns det en hel del medlemmar kvar som inte har bytt sina duschblandare med termostat. **Vi uppmanar samtliga medlemmar som vet att det har termostatblandare i duschen att byta ut den, då det finns risk för att detta blir kostsamt för föreningen då vi får för stor temperatur skillnad på VVC:n.**

Det man ska ha i åtanke är att det inte rekommenderas att man har duschblandare med termostat i fastigheter med många lägenheter. Detta pga. att efter ett tag går termostaten sönder och då blandas kall och varmvatten vilket i sin tur leder till att vattentemperaturen sjunker.

Föreningens VVC temperatur är nu under kontroll men fortfarande finns det en temperaturtapp på 8-9 grader på returen. Föreningen har anlitat en sakkunnig som ska kontrollera VVC:n och återkomma med åtgärdsförslag för att åtgärda temperaturtappen.

Gamla torkskåpet i grovtvättstugan gick sönder och det kostade för mycket att reparera, istället valde styrelsen att byta ut den till en av marknadens bästa torkskåp PODAB TS 63E. Styrelsen har även installerat en ny PODAB avfuktare i tvättstugan på Vattenverksvägen 27 C-D, då den gamla gav upp efter mer än 30 år i tjänst.

Styrelsen har tecknat avtal med SVEA SOLAR för installation av gemensam el och solpaneler, vilket förväntas vara färdigt vid årsskiftet 2020/2021.

UNDERHÅLL

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Slutfört uppdateringen av fjärrvärmecentralen
- Konstruerat om BASTEC styrsystemet för värmeanläggningen
- Uppdaterat maskinparken till tvättstugor
- Rensat ventilationskanalerna i hela fastigheten
- Kopplat bort samtliga handukstorkar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-20. Vid besiktningen framkom att:

- 10B, golvet i fjärrvärmecentralen ska målas Q1 2021.
- 29, betongplattan vid cykelförråds ingång måste repareras/åtgärdas Q2/Q3 2021.
- 29, utanför trappnedgången ska asfalteras Q1/Q2 2021
- 27G, ventilation + anslutning till skyddsrum ska göras vid Q2/Q3 2021.
- 27A, Trapphuset farstu har släppt i anslutningen och behöver åtgärdas Q2/Q3 2021



- 27A-G & 10 A-B, samtliga vindskivor ska tvättas, målas eller bytas vid behov.
- 27A-G & 10 A-B, takpannor ska tvättas, målas eller bytas vid behov.
- 10A, källartrappan utanför styrelserum ska renoveras Q4 2021.
- Plan på att åtgärda tvättstuga 1 & 4 samt grovtvättstugan Q3/Q4 2020.
- Trappuppgångar behöver renoveras och fräschas upp för att höja trivsel.
- Vissa trappor/ingångar vid hissar, balken har släppt i brandsskyddsfärg.
- Båda innergårdar behöver göras vid och fräschas upp anbud kommer tas in 2021
- Fasaden är i behov av "viss" omfogning då cementfogarna mellan tegelstenarna behöver förnyas.
- Grinden mellan oss och grannfastigheten (Finja Fastigheten) ska bytas/ersättas.
- 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 köksfönstret lgh 30.
 - Vitputsade fasadytor bör tvättas eller ommålas.
- Horisontella huvudstammen för avloppen under bottenplattan i källaren har behov av åtgärd inom 1–3 år.
- Stålstaket vid källargångar, garagenerfart samt runt innergården ska ommålas.
- Skydd över samtliga elskåp i fastigheten bör monteras nya.
- Tvättning av kantsten på fram- och baksidan av fastigheten.

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

- Installation av gemensam el 2020/2021
- Installation av solpaneler 2020/2021
- Installation av kameraövervakning 2021
- Installation av nytt tagg- och passersystem 2021/2022
- Installation av staket/stängsel samt grindar runt fastigheten 2021/2022
- Behov av renovering av trappuppgångarna 2021/2022
- Behov av renovering av tvättstuga 1 och 4 samt grovtvättstugan 2021/2022
- Nya tvättmaskiner planeras införskaffas 2021/2022
- Behov av fasadförbättringar 2022/2023
- Behov av uppgradering av belysning 2022/2023
- Behov av att se över huvudstammarna 2023/2024
- Branddörren i garaget ska åtgärdas och funktionen säkerställas
- Tilläggsisolering av taket i fastigheten för att bibehålla värmen i fastigheten



EKONOMI

Styrelsen anser att föreningen har en mycket god ekonomi, tack vara våra smarta och effektiva investeringar i fastigheten så som ny grundvattenvärmeanläggning med solpaneler samt ny fjärrvärmecentral och grundvattenväxlare kommer ger oss en besparing på nästan 60–70% per år. Men till största del beror det på styrelsens återhållsamhet med utgifter samt noggrann planering och prioritering av de olika projekten.

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.**

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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till **21.220.250kr** vilket är en minskning med **555.000kr** jämfört med tidigare år. Under året har föreningen amorterat mycket tack vara det låga ränteläget, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på **38 år**. En lämplig amorteringstakt är 30-40 år, vilket innebär att föreningen ligger väldigt bra till och betalar en rimlig summa på sitt lån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt **760 kr/m²** bostadslägenhetsyta vilket är oförändrat och är i samma nivå jämfört med tidigare år.

Därav för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna så som dem är. 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 kvadratmeteryta** (totalyta). Brukar kallas **belåning**, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Föreningens skuld per bokslutsdagen 2020.08.31 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!



KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Styrelsen fortsätter som alltid att arbeta med att ständigt sänka föreningens driftkostnader och inte höja avgifterna. Tack vara föreningens låga månadsavgift och goda ekonomi bibehåller vi 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 samt pengar det handlar om. 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. bidrar till besparingar för föreningen. 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

Nuvarande styrelse planerar att hålla avgifterna oförändrade då vi redan idag har arbetat fram och ska implementera ytterligare besparingar på driftkostnaderna som ligger i planeringsfasen.

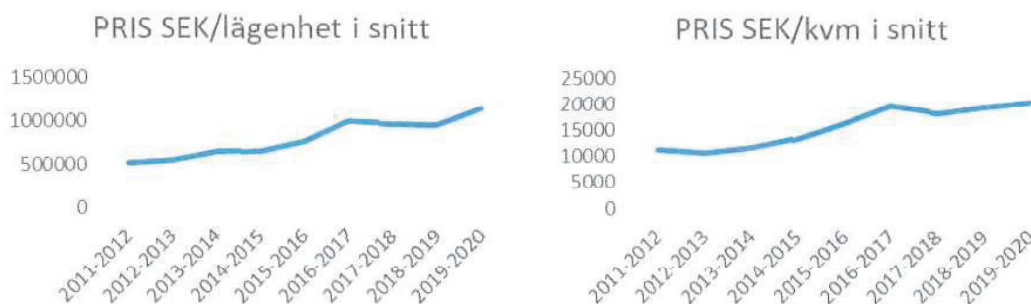
Föreningens framtid ser fantastiskt bra ut de närmaste åren. Vår fastighet är i väldigt gott skick i förhållande till sin ålder. Genomförda, pågående och beslutade underhållsarbeten innebär rejält lyft för hela föreningen beträffande miljö, trygghet, ekonomi, värdestegring och trivsel.

Införande av individuell mätning och debitering (IMD) av el samt planer på att inför även för varm- och kallvatten ger medlemmarna möjlighet att själva styra eller påverka sina kostnader. IMD medför samtidigt en ökad rättvisa mellan medlemmarna. Detta bidrar till att öka värdet av föreningens lägenheter ännu mer.

Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att så långt det är möjligt hålla avgifterna oförändrade utan att äventyra föreningens ekonomi eller underhållsbehov. Styrelsen har som mål att bibehålla den höga amorteringstakten på våra lån som vi har haft dem senaste 10 åren. Dock så finns det en risk i omvärldens ekonomi som kan påverka ränteläget och den planerade amorteringstakt.



Föreningens läge nära centrum, de låga månadsavgifterna, goda ekonomi samt innovativa lösningar gör våra bostäder allt mer attraktiva för många målgrupper. Som tidigare nämnts har prisutvecklingen för våra bostäder ökat stadigt för varje år. Den fortsatta utvecklingen samt styrelsens planerar att genomföra dem planerade projekten kommer ge ännu en positiv effekt som kommer göra vår bostadsrättsförening ännu mer attraktiva.



*I diagrammet ovan visas prisutveckling för våra bostadsrättslägenheter under de senaste 9 verksamhetsåren

Styrelsens målmedvetna arbete med underhåll, utveckling, trygghet, hållbarhet och skötsel har bidragit till värdeökning av våra lägenheter som går att utläsas i ovan diagram. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta aktivt för en god boendemiljö, som motsvarar de hållbarhetskrav som man kan ställa på ett modernt, trivsamt och tryggt bostadsområde.

MEDLEMSINFORMATION & LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

I jämförelse med förgående verksamhetsår har antalet lägenhetsöverlåtelse, som fastställts av styrelsen, ökat från 12 till 15st överlåtelse. (Överlåtelse i form av gåva, arv eller bodelning är inte medräknade). De 15st överlåtelseerna motsvarar 15% av föreningens 99 lägenheter. Vid årets utgång hade föreningen **119** 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.

Vid överlåtelseerna var köpeskillingen i genomsnitt **20 337** kronor per kvadratmeter. Genomsnittspriserna för våra bostadsrätter har under det gångna verksamhetsåret därmed ökat med **855** kronor per kvadratmeter jämfört med genomsnittspriset **19 482** kronor per kvadratmeter under förra verksamhetsåret. Denna ökning motsvarar **4** procent.

Vi noterar också att genomsnittspriset per såld lägenhet är **1 146 400** kronor, som är en rejäl ökning jämfört med förgående års genomsnittspris på **955 846** kronor. Genomsnittspriset per såld lägenhet har därmed ökat kraftigt med **17** procent. Priserna för olika lägenheter varierar naturligtvis beroende på lägenheternas storlek och standard.

[Signature]



STYRELSENS SLUTORD

Brf Skölden är en förening med ständiga förbättringar och med öppenhet. 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 gemensam och spännande framtid med nya projekt, innovationer och investeringar för att främja föreningens ekonomi. Vi har gjort stora förändringar och effektiviseringar den senaste tiden 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 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, läs den senaste nyheten samt uppdatera er kring vad som händer i föreningen. Glöm inte att prenumerera på vårt nyhetsbrev, för att få information direkt i er mail när nyheter läggs ut på hemsidan.

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

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 och ni är en del i Brf Sköldens framgång...NU KÖR VI!**

7/6

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 169	4 816	4 659	4 910	4 836
Rörelsens kostnader	4 936	3 789	3 662	4 918	3 474
Finansiella poster, netto	-132	-197	-340	-324	-345
Årets resultat	102	829	657	-332	1 017
Likvida medel & fin placeringar	1 886	1 697	2 514	2 237	1 332
Skulder till kreditinstitut	21 220	21 775	22 445	22 960	23 685
Fond för yttre underhåll	3 531	3 701	3 198	3 051	3 998
Balansomslutning	33 128	33 687	33 386	33 064	34 216
Fastigheters taxeringsvärde	70 893	70 893	50 623	50 266	50 266
Soliditet (%)	33	32	30	29	28
Räntekostnad kr/kvm	26	38	64	61	66
Låneskuld kr/kvm	3 921	4 024	4 147	4 242	4 407
Avgift kr/kvm	760	760	760	747	757

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	141 775	1 220 860	3 700 724	4 916 692	829 147	10 809 198
Inbetalning 2019/20	2 205					2 205
Avsättning år 2019/20						
yttre fond			466 000	-466 000		0
Ianspråktagande 2019/20						
yttre fond			-636 111	636 111		0
Disposition av föregående						
års resultat:				829 147	-829 147	0
Årets resultat					101 593	101 593
Belopp vid årets utgång	143 980	1 220 860	3 530 613	5 915 950	101 593	10 912 996

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 915 950
årets vinst	101 593
	6 017 543
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 017 543
	6 017 543

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

Pd

HSB Brf Skölden i Malmö
Org.nr 746000-5700

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 800 268	4 680 704
Övriga intäkter	3	368 922	135 142
		5 169 190	4 815 846
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-644 214	-264 048
Planerat underhåll	5	-636 111	-118 562
Fastighetsavgift/skatt		-184 480	-168 368
Driftskostnader	6	-1 566 670	-1 368 200
Övriga kostnader	7	-355 086	-323 419
Personalkostnader	8, 9	-809 509	-775 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 869	-771 065
		-4 935 939	-3 789 292
Rörelseresultat		233 251	1 026 554
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 593	8 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 251	-206 262
		-131 658	-197 406
Årets resultat		101 593	829 147

[Signature]

HSB Brf Skölden i Malmö
Org.nr 746000-5700

Balansräkning **Not** **2020-08-31** **2019-08-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	30 986 115	31 725 984
		30 986 115	31 725 984

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		700	700

Summa anläggningstillgångar		30 986 815	31 726 684
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		87 439	77 628
Avgifts- och hyresfordringar		15 026	59 450
Avräkningskonto HSB Malmö		885 708	697 092
Övriga fordringar	12	69 967	48 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	72 285	67 157
		1 130 425	949 766

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	14	1 010 500	1 010 500
		1 010 500	1 010 500

Summa omsättningstillgångar		2 140 925	1 960 266
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		33 127 740	33 686 950
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Handwritten signature

HSB Brf Skölden i Malmö
Org.nr 746000-5700

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		143 980	141 775
Uppåtelseavgifter		1 220 860	1 220 860
Fond för yttre underhåll		3 530 613	3 700 724
		4 895 453	5 063 359

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		5 915 950	4 916 692
Årets resultat		101 593	829 147
		6 017 543	5 745 839

Summa eget kapital		10 912 996	10 809 198
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	20 620 250	0
Summa långfristiga skulder		20 620 250	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	600 000	21 775 250
Leverantörsskulder		90 012	237 785
Aktuella skatteskulder		28 619	13 927
Övriga skulder	18	17 497	26 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	858 366	823 883
Summa kortfristiga skulder		1 594 494	22 877 752

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 127 740	33 686 950
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

2/20

HSB Brf Skölden i Malmö
Org.nr 746000-5700

Kassaflödesanalys	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		101 593	829 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		739 869	771 065
Resultat efter finansiella poster		841 462	1 600 212
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 957	-84 669
Förändring av kortfristiga skulder		-118 508	141 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten		730 911	1 656 875
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 800 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 800 403
Finansieringsverksamheten			
Ökning eget kapital		2 205	0
Amortering av lån		-555 000	-670 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-552 795	-670 000
Årets kassaflöde		178 116	-813 528
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 707 592	2 521 120
Likvida medel vid årets slut		1 885 708	1 707 592

264

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,66 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5.359.771 kr (fg år 5.359.771 kr)



HSB Brf Skölden i Malmö
Org.nr 746000-5700

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	4 179 994	4 111 056
Hysesintäkter	620 274	569 648
	4 800 268	4 680 704

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga intäkter	368 922	135 142
	368 922	135 142

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	60 297	47 440
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	22 194	4 214
Löpande underhåll tvättutrustning	9 359	15 693
Löpande underhåll av installationer	26 334	5 625
Löpande underhåll Va/sanitet	2 411	22 889
Löpande underhåll värme	198 000	54 595
Löpande underhåll ventilation	67 500	0
Löpande underhåll el	7 940	780
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	6 013
Försäkringsskador	220 629	44 800
Löpande underhåll av hissar	29 551	60 749
Skadegörelse	0	1 250
	644 215	264 048

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	182 524	24 500
Periodiskt underhåll tvättutrustning	38 681	0
Periodiskt underhåll installationer	34 988	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	219 976	0
Periodiskt underhåll värme	104 192	0
Periodiskt underhåll ventilation	42 750	0
Periodiskt underhåll markytor	0	94 062
Periodiskt underhåll garage och p-plats	13 000	0
	636 111	118 562

Pete

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El	409 720	457 360
Uppvärmning	517 166	381 808
Vatten	278 949	218 120
Sophämtning	96 631	98 475
Övrigt	264 204	212 527
	1 566 670	1 368 290

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	135 827	140 385
Revisionsarvoden	9 887	8 901
Övriga externa kostnader	209 372	174 133
	355 086	323 419

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	267 200	257 600
Revisionsarvode	20 000	20 000
Löner och andra ersättningar	10 000	10 000
Löner anställda	327 537	293 724
	624 737	581 324
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	184 772	194 306
	184 772	194 306
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	809 509	775 630

[Handwritten signature]

HSB Brf Skölden i Malmö
Org.nr 746000-5700

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 522 395	42 002 842
Överfört från pågående		2 519 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 522 395	44 522 395
Ingående avskrivningar	-12 900 611	-12 129 546
Årets avskrivningar	-739 869	-771 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 640 480	-12 900 611
Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
Bokfört värde mark	104 200	104 200
Utgående redovisat värde	30 986 115	31 725 984
Taxeringsvärden byggnader	44 962 000	44 962 000
Taxeringsvärden mark	25 931 000	25 931 000
	70 893 000	70 893 000
Bokfört värde byggnader	30 881 915	31 621 784
Bokfört värde mark	104 200	104 200
	30 986 115	31 725 984

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	69 967	48 439
	69 967	48 439

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 475	1 675
Övr förutb kostn, uppl int	70 810	65 482
	72 285	67 157

Peter

HSB Brf Skölden i Malmö
Org.nr 746000-5700

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 000 000	1 000 000
Egen BR, kortfristigt bruk	10 500	10 500
	1 010 500	1 010 500

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 558 000	29 558 000
	26 558 000	29 558 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	0,49	2020-03-12		13 215 465
Stadshypotek	0,49	2020-03-25		4 420 000
Swedbank IIhypotek	0,95	2019-11-28		4 139 785
SBAB	0,91	2022-12-06	4 029 785	
SEB	0,65	2022-03-28	4 300 000	
SEB	0,69	2024-03-28	12 890 465	
			21 220 250	21 775 250

Not 17 Skulder till kreditinstitut

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

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 600.000 kr

Beräknad skuld om 5 år 18.220.250 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	600 000	21 775 250
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	20 620 250	0
	21 220 250	21 775 250

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	7 535	12 402
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	9 079	14 505
Övrigt	883	0
	17 497	26 907

Red

HSB Brf Skölden i Malmö
Org.nr 746000-5700

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	26 647	19 100
Övriga upplupna kostnader	489 199	425 418
Förutbetalda hyror och avgifter	342 520	379 365
	858 366	823 883

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

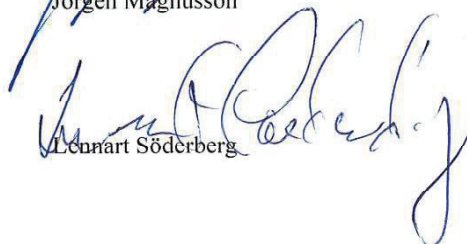
Malmö DEN 2021-01-25


Admir Begovic
Ordförande


Ove Glenberg


Beate-Sophie Rapaport


Jörgen Magnusson


Lenaart Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

25/1-2021


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sanela Kalajdzic
Av föreningen vald 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 20190901 - 20200831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skölden i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831 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. Revisor 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:

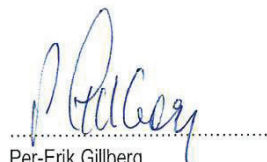
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 25/1 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Moström
Av föreningen vald revisor



Sanela Kalajdzic
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

Som avsättning upptas 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 tjugoförårsperiod. 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.

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.