



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

**HSB BRF
SKÖLDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Skölden i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **onsdagen den 21 februari kl. 18.30.**

Lokal: **Brf Sköldens fritidslokal**

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
19. Inkomna motioner
20. Information gällande lagkrav på nya stadgar
21. Avslutning
22. Övriga frågor
 - a. Förslag hur vi ska fira 60 år jubileum
 - b. Boulebana / gym



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skölden i Malmö

Org nr 746000-5700

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

föreningens **60:e** verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016/2017

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).

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 98 st bostäder fördelar sig enligt följande:

3st	1 kokvrå
12st	1 r o k
56st	2 r o k
27st	3 r o k

Lokaler, hyresrätt	8st
Förråd	10st
Garageplatser	25st
Parkeringsplatser	28st
Total lägenhetsyta	5 412 kvm
Total lokalyta	2 239 kvm
Lägenheternas medelyta	54,8 kvm

De senaste åren har föreningen gjort följande investeringar i fastigheten:

- Utökat med 4 nya bostadsrättslägenheter, detta genom att anlita en entreprenör som drivit hela projektet på uppdrag av styrelsen.
- Påbörjat med utökning av ytterligare 2 nya bostadsrättslägenheter. Beräknas vara färdiga Q1/Q2 2018
- Nya maskiner/arbetsverktyg till vaktmästaren
- Målning av alla dörrar på bottenvåning
- Åtgärdat nödbelysningen i fastigheten.
- Fortsatt "Supportavtal" med Benelux Energikonsult gällande värmeanläggning
- Valt tjänsten "Fastighetsägarens ansvar" där vår fastighet utvärderas med jämna mellanrum
- Fortsatt med vår populära Jul-pynt av fastigheten och gården



FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 februari 2016, i Brf Sköldens fritidslokal på Vattenverksvägen 27 A

Vid stämman närvarade 26 röst-berättigade medlemmar samt 1 fullmakt. Totalt 27 röstberättigade.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA/VÄSENTLIGA BESLUT UNDER ÅRET

Ingen extra föreningsstämma hölls.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Admir Begovic
Vice ordförande	Helene Krook
Sekreterare/Studieorganisatör	Helene Krook
Ledamot	Ethel Lövgren
Utsedd av HSB	Jörgen Magnusson

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

FIRMATECKNARE TVÅ I FÖRENINGEN

Admir Begovic, Ethel Lövgren, Helene Krook

REVISORER

Kent Moström och Tomas Vidakusic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Mats Rydén och Karin Hasselberg

REPRESENTANTER I HSB MALMÖ FULLMÄKTIGE

Ethel Lövgren och Helene Krook

VICEVÄRD/VAKTMÄSTARE

Hrusmin Avdic (Rulle)



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKNESKAPSÅRET

Succén med värmepumparna fortsätter i år också. Vi kan bara konstatera att värmepumparna levererar och besparingarna är STORA på 65-70%. Optimering med ytterligare besparingarna som överstiger all förväntan fortsätter, vilket känns helt fantastiskt. Vi kan känna oss stolta och meddela att föreningen har 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 vara återbetald inom loppet av 7 år om besparingarna fortsätter i denna takt.

Twisten med hyresgästen som hyrt en av lokalerna är fortfarande under bevakning hos Jurist & Inkasso med en skuld på ca 70.000kr. Föreningen har försökt driva ärendet via Jurist & Inkasso utan att lyckas. Hyresgästen saknar tillgångar. Ärendet ligger fortfarande hos Jurist & Inkasso som har ärendet under bevakning.

Twisten med hyresgästen som hyrt en av lokalerna är fortfarande under bevakning hos Jurist & Inkasso med en skuld på ca 60.000kr. Föreningen har försökt driva ärendet via Jurist & Inkasso utan att lyckas. Hyresgästen saknar tillgångar. Ärendet ligger fortfarande hos Jurist & Inkasso som har ärendet under bevakning.

Bra att veta är att alla medlemmar i föreningen Brf Skölden erhåller fantastiska konkurrenskraftiga priser med över 20% i rabatt från Yuppos Way AB. För mer information vänligen kontakta styrelsen eller Nenad Stojandinovic på Yuppos Way AB direkt.

Föreningen har slutfört uppförandet av 4 nya bostadsrättslägenheter på Vattenverksvägen 27G (tidigare lokal 4001) tillsammans med Yuppos Way AB. Detta innebär att föreningens omsättning kommer öka med 140.760 SEK per år.

Föreningen har påbörjat uppförandet av ytterligare 2 nya bostadsrättslägenheter på Vattenverksvägen 27A (tidigare lokal 4072) enligt föreningens riktlinjer. Förväntat färdigställande Mar/April 2018.

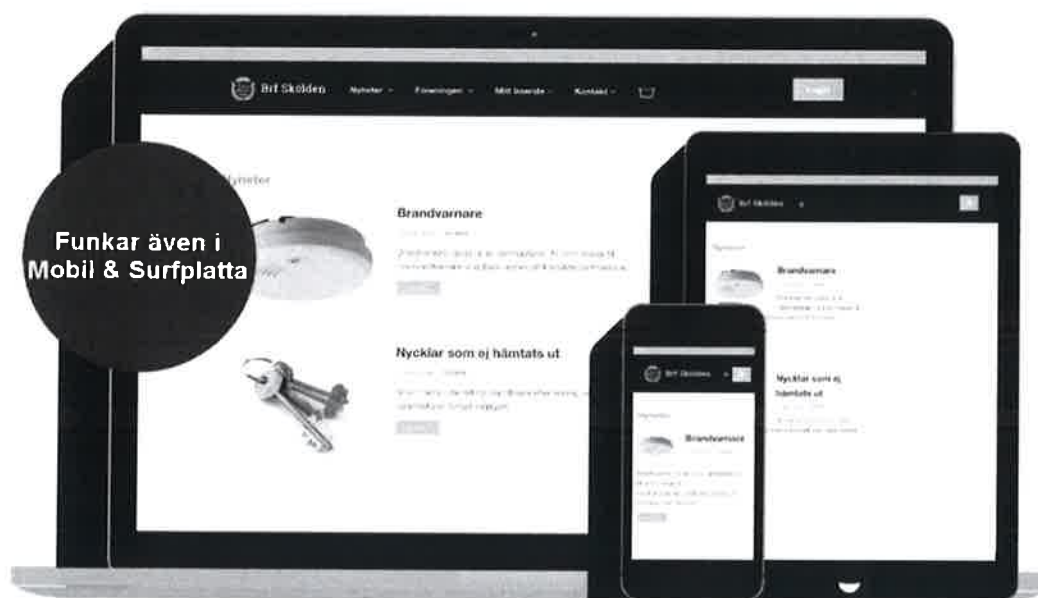
Föreningen har beslutat att inte ha en övernattningslägenhet av hyreslokal 1106. Istället kommer föreningen att göra om denna också till en bostadsrätt då det har fler fördelar men framförallt ekonomiska. Föreningen förväntar sig att den ska stå klar nån gång under 2018.

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 pedagogisk 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.

NY HEMSIDA

www.brfskolden.se



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.

UNDERHÅLL

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Takrännor/hängrännor har rensats
- Vatten- dagbrunnarna och avloppen har spolats och rensats
- Tvättning av alla soprum och sopkärl
- Tvättning diverse med avfettning av kantsten

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vaktmästaren och styrelsen den 2017-07-10. Vid besiktningen framkom att:

- Fasaden är i behov av omfogning vilket innebär att cementfogarna mellan tegelstenarna behöver förnyas.
- Takets livslängd börjar närma sig sitt slut och det kommer ses över samtidig som fasadens omfogning.
- Dräneringen är troligtvis i behov av att bytas, då mark intill fasaderna sjunker.
- Horisontella huvudstammen för avloppen under bottenplattan i källaren har behov av åtgärd inom 1-3år.





- Garaget måste målas och fräschas upp.
- Garageporten ska målas om.
- Fastighetens 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 baksidan av fastigheten

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

- Stänga av "tvättplattan" i garaget pga. för stor investering för att få den godkänd
- Taket ovanför styrelserummet har släppt i lacken, behöver åtgärdas
- Nya tvättmaskiner planeras införskaffas 2018
- Behov av renovering av tvättstuga 2 och 3 ska undersökas
- Målning av ståldörrar inne och samt målning av stålstaket ute
- Trädörrarna till lokalerna i garaget behöver bytas ut mot riktiga portar
- Branddörren i garaget ska åtgärdas och funktionen säkerställas
- Isolering av taket i fastigheten för att bibehålla värmen i fastigheten
- Föreningens elmätare ska ses över
- Målning av garage samt spolning och allmän uppfräschning

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

EKONOMI

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt **747 kr/m²** bostadslägenhetsyta. Årsavgifterna har inte förändrats sedan 2010 och styrelsen planerar inte med några höjningar utan avser att fortsätta sänka driftkostnaderna som har skett 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 31.08.2017 var **22.960.250 SEK** och totala kvadratmeter ytan är **7651kvm** vilket ger ett värde på **3.001 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 per **22.960.250 SEK** dividerat med omsättningen **4.909.842 SEK** vilket ger ett värde på **4,68!**

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

Därför för år 2018 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 som ger oss en besparing på över 65%. Samt byte av leverantör för sorterbart avfall, 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 **22 960.250 kr** vilket är en minskning med över 620.000kr. Under året har föreningen amorterat mycket tack vara det låga ränteläget, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 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.

KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Styrelsen arbetar ständigt med att 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. Då vi är väl medvetna om att det är allas gemensamma ekonomi. Vår långsiktiga strategi som kan utläsas från ovan beskrivna investeringar 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. Detta gör att vi kan hålla sopavfall, vatten och värmekostnader nere och kan på så sätt kan vi sänka avgifterna med ett par hundralappar i månaden i framtiden.

FÖRVÄNTAT FRAMTIDA UTVECKLING

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen är tveksam till ventilationens funktion i huset (självdagsventilation). 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 att se över ventilationen i alla lägenheter och tillsammans med medlemmarna vidta de åtgärder som behövs.

Det har länge nu varit på tapeterna gällande gemensam el. Efter att styrelsen aktivt kollat över vilka fördelar respektive nackdelar samt besparingsmöjligheter det finns kontra investeringskostnaderna gällande gemensam el så har styrelsen kommit fram till att det INTE kommer löna sig för föreningen att implementera gemensam el som det ser ut idag.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 109 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 gemensamt 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 de anslagstavlor, mellan varandra och dels på föreningens hemsida. På hemsidan kommer det finnas aktuell information när styrelsen har öppett för informationsmöte. Vi i styrelsen vill uppmuntra alla medlemmar i föreningen att regelbundet gå in på föreningens hemsida www.brfskolden.se för att hämta information, senaste nyheterna samt uppdatera sig kring vad händer i föreningen.

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

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 775 kr	1 170 860 kr	3 997 667 kr	3 278 307 kr	1 016 626 kr
Resultatdisp. under året				1 016 626 kr	-1 016 626 kr
lanspråktagan. 2016/17 av yttre fond			-1 430 574 kr	1 430 574 kr	
Avsättning år 2016/17 yttre fond			484 000 kr	-484 000 kr	
Årets resultat					-332 478 kr
Belopp vid årets slut	141 775 kr	1 170 860 kr	3 051 093 kr	5 241 507 kr	-332 478 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

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	4 910	4 836	5 299	4 719	4 473
Rörelsens kostnader	-4 918	-3 474	-3 730	-3 470	-3 546
Finansiella poster, netto	-324	-345	-561	-757	-766
Årets resultat	-332	1 017	1 008	492	161

Likvida medel & fin. placeringar	2 237	1 332	771	440	4 114
Skulder till kreditinstitut	22 960	23 685	24 200	24 666	25 081
Fond för yttre underhåll	3 051	3 998	4 288	4 588	4 644
Balansomslutning	33 064	34 216	33 586	33 373	33 065
Fastighetens taxeringsvärde	50 266	50 266	44 984	44 984	44 984
Soliditet %	29%	28%	26%	23%	21%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	61	66	107	145	149
Låneskuld/kr/kvm	4 242	4 407	4 611	4 700	4 779
Avgift per kvm/kr	747	757	757	757	757



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	5 241 507
Årets resultat	<u>-332 478</u>
Summa till stämmans förfogande	4 909 029

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 4 909 029



HSB Brf Skölden i Malmö

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 909 842	4 836 025
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 028 860	-1 049 503
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-732 783	-736 351
Löpande underhåll	Not 4	-265 052	-160 267
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 430 574	-382 172
Övriga externa kostnader	Not 6	-608 406	-297 995
Fastighetsskatt/avgift		-156 270	-151 852
Avskrivningar	Not 7	-696 504	-696 504
Summa fastighetskostnader		-4 918 449	-3 474 644
Rörelseresultat		-8 607	1 361 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 841	3 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 713	-348 168
Summa finansiella poster		-323 872	-344 755
Årets resultat		-332 478	1 016 626
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-332 478	1 016 626
Avsättning underhållsfond		-484 000	-92 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 430 574	382 172
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		946 574	290 172
Överskott		614 096	1 306 798



HSB Brf Skölden i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 8 30 674 000 31 370 504

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 0 851 793

30 674 000 32 222 297

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 10 700 700

Egna Brf, långvarigt bruk

10 500 10 500

11 200 11 200

Summa anläggningstillgångar

30 685 200 32 233 497

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

59 235 386 696

Avräkningskonto HSB Malmö, Handkassa

736 909 1 331 935

Övriga fordringar

Not 11 37 224 227 640

Aktuell skattefordran

0 1 497

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 45 834 34 690

879 201 1 982 458

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 500 000 0

Summa omsättningstillgångar

2 379 201 1 982 458

Summa tillgångar

33 064 401 34 215 955



HSB Brf Skölden i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

141 775

141 775

Upplåtelseavgifter

1 170 860

1 170 860

Fond för yttre underhåll

3 051 093

3 997 667

4 363 728

5 310 302

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 241 507

3 278 307

Årets resultat

-332 478

1 016 626

4 909 029

4 294 933

Summa eget kapital

9 272 756

9 605 235

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

22 340 250

23 065 250

22 340 250

23 065 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

620 000

620 000

Leverantörsskulder

23 646

0

Aktuell skatteskuld

4 206

0

Övriga skulder

Not 17

25 734

114 163

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

777 808

811 308

1 451 395

1 545 471

Summa skulder

23 791 645

24 610 721

Summa eget kapital och skulder

33 064 401

34 215 955



HSB Brf Skölden i Malmö

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-332 478	1 016 626
Avskrivningar	696 504	696 504
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	364 026	1 713 130
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	508 230	86 399
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-94 076	128 222
Kassaflöde från löpande verksamhet	778 180	1 927 751
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	851 794	-851 793
Kassaflöde från investeringsverksamhet	851 794	-851 793
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-725 000	-515 001
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-725 000	-515 001
Årets kassaflöde	904 974	560 957
Likvida medel vid årets början	1 331 935	770 978
Likvida medel vid årets slut	2 236 909	1 331 935

**HSB Brf Skölden i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 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 1,66 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2016-2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 359 771 kr (föregående år 5 359 771 kr)



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 044 266	3 973 773
	Hyresintäkter	564 296	573 624
	Övriga intäkter	301 280	288 628
	Summa	4 909 842	4 836 025
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	37 715	45 614
	El	484 529	400 260
	Uppvärmning	66 263	117 919
	Vatten	198 596	201 485
	Sophämtning	108 916	158 584
	Övriga avgifter	132 842	125 642
	Summa	1 028 860	1 049 503
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	246 000	237 200
	Revisorsarvode	8 000	15 000
	Löner och andra ersättningar	15 000	0
	Summa	269 000	252 200
	Löner och ersättningar	280 054	226 632
	Uttagsskatt	0	94 005
	Övriga kostnader anställda	650	0
	Summa	280 704	320 637
	Sociala kostnader	179 173	161 014
	Övriga gemensamma kostnader	3 906	2 500
	Summa	183 079	163 514
	Totalt	732 783	736 351
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	24 500	0
	Material i löpande underhåll	29 777	31 856
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 858	19 054
	Löpande underhåll tvättutrustning	13 033	33 559
	Löpande underhåll av installationer	25 891	1 338
	Löpande underhåll Va/sanitet	16 426	708
	Löpande underhåll värme	30 786	0
	Löpande underhåll el	13 278	3 825
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	3 799	14 325
	Löpande underhåll hissar	33 820	55 601
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	13 928	0
	Löpande underhåll markytor	27 918	0
	Skadegörelse	20 037	0
	Summa	265 052	160 267
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	20 859
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	24 500	0
	Periodiskt underhåll el	0	150 000
	Periodiskt underhåll hissar	0	17 938
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 406 074	193 375
	Summa	1 430 574	382 172



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	143 678	138 256
	Revisionsarvoden	8 413	8 610
	Övriga externa kostnader	456 315 *	151 129
	Summa	608 406	297 995
* Kostnad för tidigare bokade hyresintäkter vid övergång till nytt hyressystem med beloppet 323 740:-			
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	696 504	696 504
	Summa	696 504	696 504



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 002 842	42 002 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 002 842	42 002 842
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 736 538	-10 040 034
Årets avskrivningar	-696 504	-696 504
Utgående avskrivningar	-11 433 042	-10 736 538
Bokfört värde Byggnader	30 569 800	31 266 304
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	30 674 000	31 370 504
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	2 554 000	2 554 000
	35 554 000	35 554 000
Mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
Mark - lokaler	712 000	712 000
	14 712 000	14 712 000
Taxeringsvärde totalt	50 266 000	50 266 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	851 793	0
Omklassificering	-851 793	0
Årets investeringar	0	851 793
Pågående nyanläggningar	0	851 793
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Skölden i Malmö

Noter		2017-08-31	2016-08-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar						
Skattekonto		37 224	224 114			
Ej reskontra förda leverantörsskulder		0	3 526			
		37 224	227 640			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Upplupna intäkter		2 553	2 127			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 281	32 563			
		45 834	34 690			
Not 13 Kortfristiga placeringar						
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		1 500 000	0			
Not 14 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	141 775	1 170 860	3 997 667	3 278 307	1 016 626	
Resultatdisponering under året				1 016 626	-1 016 626	
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-1 430 574	1 430 574		
Avsättning år 2016 yttre fond			484 000	-484 000		
Årets resultat					-332 478	
Belopp vid årets slut	141 775	1 170 860	3 051 093	5 241 507	-332 478	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	27782388	0,59%	2018-03-12	6 960 232	210 000	
SBAB	27782396	0,59%	2018-03-12	6 960 233	210 000	
Swedbank Hypotek	2851141735	3,26%	2018-11-23	4 439 785	100 000	
Swedbank Hypotek	2854834757	2,61%	2019-03-25	4 600 000	100 000	
				22 960 250	620 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 340 250	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 860 250	
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,38%	
					2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter				26 558 000	26 558 000	
Eventualförpliktelser				Inga	Inga	



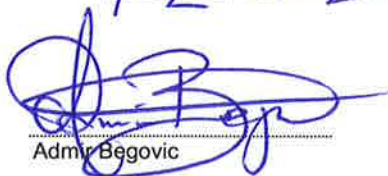
HSB Brf Skölden i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	620 000	620 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	11 910	8 985
Arbetsgivaravgifter	13 824	11 172
Mervärdesskatt	0	94 005
	25 734	114 163
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	56 391	68 428
Övriga upplupna kostnader	384 526	391 195
Förutbetalda hyror och avgifter	336 891	351 685
	777 808	811 308

Malmö

7/2 - 2018

87


Admir Begovic
Ethel Lövgren
Jörgen Magnusson
Helene Krook

Vår revisionsberättelse har 7/2 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


Tomas Vidakusic
Av föreningen vald revisor
Camilla Bakklund
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 år 1/9/2016-31/8/2017.

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 2017 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 uttalande

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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.



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 år 1/9/2016-31/8/2017 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.

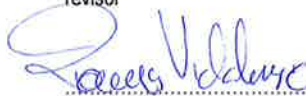
Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8/2-2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Tomas Vidakusic
Av föreningen vald revisor



Kent Moström
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.