allabrf.se



ÅRSREDOVISNING
OCH VERKSAMHETSPLAN
1/5 2017 – 30/4 2018

HSB
BRF HÖGAHOLM
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746001-0395

HSB Brf HÖGAHOLM I MALMÖ

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Högaholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma
måndagen den 15/10 2018 kl. 18.00
Registrering börjar kl. 17:15
Glöm inte ditt 2;3 siffriga lägenhetsnummer vid registreringen

Lokal: Motetten Munkhättegatan 202

Föreningen bjuder på en enkel förtäring klockan 18.00. Anmälan lägges i brevlådan till fastighetskontoret senast måndagen den 8/10.
Hälsningar
Styrelsen

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och supleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Beslut om gruppanslutning av bredband
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälds motioner som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746001-0395

HSB Brf HÖGAHOLM I MALMÖ

✂----------

Anmälan till Brf Högaholms stämma måndagen den 15 oktober 2018 kl. 18:00
OBS! senaste anmälningsdagmåndagen den 8/10
Saknar du handlingar, var vänlig kontakta Fastighetskontoet

Namn Läg nr(2:3-siffriga) Antal personer

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001–0395

HSB Brf Högaholm i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2019 - 2023

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. Brf Högaholm innehar tomträtt.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Högaholm har valt att ge utökad information om föreningens och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2018 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 2018-03-08.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2018/2019	Planerat 2019/2020	Planerat 2020/2021	Planerat 2021/2022	Planerat 2022/2023	Planerat 2024-2028
Mark				X		
Fasader				X		
Fönster						X
Tak						
Invändigt		X		X	X	
VVS	X	X	X	X	X	
El						
Styr- och övervakning	X	X				
Hissar		X			X	
Utrustning						

Kommentar:Det stora föreningen har i underhållsplanen är värmeväxlare, undercentraler, hissar, VVS och fasad.

Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2018/2019	Värmeväxlare/undercentraler	4 500	4 500	
2019/2020	Värmeväxlare/undercentraler, Invändigt, Hissar	12 305	12 305	
2020/2021	VVS	28 643	22 643	6 000
2021/2022	Fasader, Mark; Invändigt, VVS	31 148	4 148	27 000
2022/2023	VVS och hissar	25 493	4 493	21 000

Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 54.miljoner kronor.Föreningen beräknas ta till viss del i anspråk sin bundna placeringar 2020/2021 för att betala kommande investeringar/periodiskt underhåll.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGANUVARANDE DRIFTSKOSTNADER ÄR UPPRÄKNADE MED 2-3% ÅRLIGEN.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke med de i dag kända faktorer för föreningens ekonomi.

	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Avgiftsförändring	2%	2%	2%	2%	2%
Genomsnittlig avgift kr per m²	564	576	587	599	611

Historiska nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Genomsnittlig årsavgift/kvm	524	514	506	488	477
Genomsnittlig hyra/kvm	Ej aktuell, föreningen har inga hyresrätter				
Lån kr/kvm	1487	1500	1518	1529	1596
Räntekostnad kr/kvm	38	50	56	63	69
Kassalikviditet *	100 %	129 %	89 %	44 %	4 %
Skuldkvot **	2,1	2,1	2,2	2,2	2,4

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt
Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.
Tumregeln blir i all sin enkelhet: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf HÖGAHOLM I MALMÖ

Org nr 746001-0395
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-05-01 – 2018-04-30
föreningens 47:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 och omfattar förvaltningen av fastigheterna Balladen 1-5, Kvintetten 1 och Serenaden 1-8 som innehåller 994 st lägenheter och 1st lokal, 385 st p-platser och 392 st garageplatser.

I fastigheten finns 17 bostadshus med tillsammans 58 trapphus med adresserna Balladgatan och Serenadgatan.
Föreningen innehar tomträtt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	14
2	406
3	524
4	50
Totalt:	994

Total lägenhetsyta 73 437 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 oktober 2017 på Motetten. Närvarande var 119st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hasse Hajar
Sekreterare	Jeanette Norstedt
Studieorganisatör	Tibor Nagy
Studieorganisatör	Jeton Krasniqi
Ledamot	Anne Petersson
Utsedd av HSB	Cipi Jugovic
Suppleant	Ann-Mari Kronström
Suppleant	Katarina Sjölin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tibor Nagy, Jeanette Norstedt och Hasse Hajar samt suppleanterna Ann-Mari Kronström och Katarina Sjölin.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden och 4st arbetsmöten.

Firmatecknare två i förening

Hasse Hajar, Jeanette Norstedt, Jeton Krasniqi och Tibor Nagy

Revisorer

Michelle Galatone och Jan Petersson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.
Alla i tur att avgå vid kommande stämma.

Valberedning

Ann-Margret Engström (Sammankallande)
Ulla-Britta Nilsson
Alla i tur att avgå vid kommande stämma.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie	**Suppleanter**
Hasse Hajar	Anne Petersson
Jeanette Norstedt	Ann-Mari Kronström
Jeton Krasniqi	Katarina Sjölin
Tibor Nagy	

Anställd personal

Vicevärd är Jörgen Larsson.
Kontorsanställd är Belinda Lindbom.
Föreningen har 5 deltidsanställda lokalvårdare.
Föreningen har 7 anställda fastighetsskötare.
Totalt 14 anställda varav 6 kvinnor och 8 män. HF

Medlemsantalet - Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 79 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 1191 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Tillbyggnad av miljöhuset på Serenadgatan
- Klinker i våra källargolv
- Närvarobelysning i våra källare
- Utbyte av maskinpark i våra tvättstugor
- Byte av värme och vattenmätare
- Föreningen antog nya stadgar
- Ändrade öppettider för Fastighetskontoret

Extrastämma

Extra föreningsstämma hölls eftersom föreningen skulle anta nya stadgar samt kontrollera intresset för kollektivt bredband inom föreningen. På stämman den 2018-03-21 var 163st röstberättigade medlemmar representerade varav 8st fullmakter. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna version 5 och att styrelsen ska presentera ett förslag om kollektivt bredband till nästa ordinarie föreningsstämma.

Kurser och utbildningar

Styrelsens ledamöter och suppleanter har kompletterat sina kunskaper med relevanta kurser för att kunna hantera frågor på styrelsemötena, och på bästa sätt tillvarata medlemmarnas intressen.

Hemsida

Vår hemsida uppdateras regelbundet med relevant information till våra medlemmar och även hjälpmedel såsom felanmälan, blanketter och inom kort tvättbokning via hemsidan.

HF

Aktiviteter

Inom vårt område har vi fritidsaktiviteter såsom Bridgeklubben, Canasta, Boule och Kaffestugan. Föreningen har anordnat en bussresa till Burg och ambitionen är att fler bussresor ska anordnas framöver till olika platser. Tibor Nagy och Jeton Krasniqi är tacksamma för fler förslag från våra medlemmar.

Avsägelser lägenheter

Inga avsägelser under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Gemensamt med revisorerna och vicevärd Jörgen Larsson företog styrelsen den 13 juni 2018 stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom. Fastigheterna och grönområden befanns vara i gott skick. Dessutom gjordes kontroll av inventarielistan.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar ständigt på att förbättra våra fastigheter bl.a. genom ny teknik. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande:

- Nya ventilationsaggregat
- Ny fördelningsupplägg för IMD
- Nya gångskyltar inom området
- Ombyggnad av tennisplanen framför Serenadgatan 56–60
- Närvarobelysning källare
- Nya undercentraler samt styr
- Renovering av festlokalen
- Byte av belysning till LED i samtliga parkeringsgarage och gångvägar
- Översyn av våra samtliga lekplatser
- Översyn av befintliga avtal
- Boka din tvätt digitalt

Väsentliga avtal

- Nytt städavtal med HSB Malmö
- Nytt avfallavtal med Suez Recycling
- Nytt avtal med Electrolux gällande våra tvättstugor
- Tomträttsavgäld avtalet gäller t o m 2022-12-31

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 525 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2017/2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 109 257 636 kr. Under året har föreningen amorterat 995 012 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 109 år.

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

Vi avslutar verksamhetsåret med ett överskott vilket är bra eftersom vi har stora investeringar framöver och kan förhoppningsvis finansiera en del projekt med egna medel.

Styrelsens slutord

Det är styrelsens mål att tillsammans med er skapa en trivsam och hållbar förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt. Styrelsen vill framföra vårt tack till medlemmarna för gott samarbete. Styrelsen vill också tacka samtliga personal för gott samarbete och ett väl utfört arbete under det gångna verksamhetsåret.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat. HF

HSB Brf HÖGAHOLM I MALMÖ

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	53 149	53 007	51 187	51 268	49 372
Rörelsens kostnader	-45 202	-43 551	-40 750	-41 540	-40 897
Finansiella poster, netto	-2 698	-3 676	-4 099	-4 535	-4 971
Årets resultat	5 249	5 780	6 339	5 193	3 504
Likvida medel & fin. placeringar	29 378	21 918	18 457	15 216	18 579
Skulder till kreditinstitut	109 258	110 227	111 541	112 293	117 199
Fond för yttre underhåll	6 802	8 661	7 800	5 221	2 803
Balansomslutning	142 559	137 790	134 336	129 055	129 632
Fastighetens taxeringsvärde	616 255	616 255	531 426	531 426	531 426
Soliditet %	16%	13%	9%	5%	1%
Räntekostnad kr/kvm	38	50	56	63	69
Låneskuld kr/kvm	1 487	1 500	1 518	1 529	1 596
Avgift kr/kvm	524	514	506	488	477

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 338 000	0	8 661 341	-1 003 637	5 780 172
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				5 780 172	-5 780 172
lanspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-5 289 512	5 289 512	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			3 430 000	-3 430 000	
Årets resultat					5 249 190
Belopp vid årets slut	**4 338 000**	**0**	**6 801 829**	**6 636 047**	**5 249 190**

HF

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf HÖGAHOLM I MALMÖ

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	6 636 047
Årets resultat	5 249 190
Summa till stämmans förfogande	**11 885 237**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	11 885 237 HF

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

Kassaflödesanalys	**2017-05-01 2018-04-30**	**2016-05-01 2017-04-30**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 249 190	5 780 172
Avskrivningar	4 786 369	4 634 429
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	10 035 559	10 414 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 824	-87 241
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	492 388	-948 105
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 408 123	9 379 255
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 976 174	-3 777 126
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 976 174	-3 777 126
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-972 520	-1 377 747
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-972 520	-1 377 747
Årets kassaflöde	**7 459 429**	**4 224 382**
Likvida medel vid årets början	**21 918 099**	**17 693 717**
Likvida medel vid årets slut	**29 377 527**	**21 918 099**

HF

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

Resultaträkning		2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Nettoomsättning	Not 1	**53 148 820**	**53 007 383**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-17 692 374	-17 909 771
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-7 122 030	-6 950 786
Löpande underhåll	Not 4	-4 476 620	-3 462 994
Periodiskt underhåll	Not 5	-5 289 512	-3 355 659
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 829 467	-3 265 000
Fastighetsskatt/avgift		-1 361 528	-1 327 950
Tomträttsavgäld	Not 7	-2 643 850	-2 644 656
Avskrivningar	Not 8	-4 786 369	-4 634 429
Summa fastighetskostnader		-45 201 752	-43 551 245
Rörelseresultat		**7 947 068**	**9 456 137**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 884	72 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 803 761	-3 748 636
Summa finansiella poster		-2 697 877	-3 675 966
Resultat efter finansiella poster		**5 249 190**	**5 780 172**
Årets resultat		**5 249 190**	**5 780 172**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	5 249 190	5 780 172
Avsättning underhållsfond	-3 430 000	-4 217 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	5 289 512	3 355 659
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	1 859 512	-861 341
Överskott	**7 108 703**	**4 918 831**

HF

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

Balansräkning		**2018-04-30**	**2017-04-30**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	107 725 786	109 073 665
Inventarier	Not 10	340 452	531 177
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	3 231 056	4 502 647
		111 297 295	114 107 489
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 12	700	700
Egna Brf, långvarigt bruk		3 000	3 000
		3 700	3 700
Summa anläggningstillgångar		111 300 995	114 111 189
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		68 108	129 627
Avräkningskonto HSB Malmö		9 352 137	13 917 599
Övriga fordringar	Not 13	219 469	120 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 593 389	1 511 419
		11 233 103	15 678 740
Kortfristiga placeringar	Not 15	20 000 000	8 000 000
Kassa och bank			
Kassa och Bank		25 390	500
		25 390	500
Summa omsättningstillgångar		31 258 493	23 679 240
Summa tillgångar		**142 559 488**	**137 790 430**

HF

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

Balansräkning		2018-04-30	2017-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 338 000	4 338 000
Fond för yttre underhåll		6 801 829	8 661 341
		11 139 829	12 999 341
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 636 047	-1 003 637
Årets resultat		5 249 190	5 780 172
		11 885 237	4 776 535
Summa eget kapital		23 025 067	17 775 876
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	108 262 624	109 235 144
		108 262 624	109 235 144
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	995 012	992 296
Leverantörsskulder		2 730 109	2 017 401
Aktuell skatteskuld		119 543	110 284
Fond för inre underhåll		595 756	639 592
Övriga skulder	Not 19	328 988	138 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	6 502 388	6 881 311
		11 271 797	10 779 409
Summa skulder		119 534 421	120 014 553
Summa eget kapital och skulder		**142 559 488**	**137 790 430**

HF

HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 75 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 1,6 %

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.

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

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 2017/2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut
till 56 519 548 kr (föregående år 56 519 548 kr) HF

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter		2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	38 522 862	37 770 506
	Hyresintäkter	1 504 963	1 526 767
	Årsavgift vatten	1 863 017	1 863 002
	Årsavgift el	2 317 637	2 536 064
	Årsavgift värme	8 320 339	8 414 775
	Övriga intäkter	620 002	896 269
	Summa	**53 148 820**	**53 007 383**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	906 221	1 090 899
	El	4 201 712	4 425 598
	Uppvärmning	8 386 836	8 202 137
	Vatten	2 014 655	1 968 894
	Sophämtning	828 128	940 175
	Övriga avgifter	1 354 823	1 282 067
	Summa	**17 692 374**	**17 909 771**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	250 500	246 000
	Revisorsarvode	30 998	30 749
	Löner och andra ersättningar	11 627	6 150
	Summa	**293 125**	**282 899**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	4 031 943	4 000 421
	Uttagsskatt	1 128 977	1 075 984
	Summa	**5 160 920**	**5 076 405**
	Övriga personalkostnader		
	Sociala kostnader	1 609 574	1 572 163
	Övriga gemensamma kostnader	58 411	19 319
	Summa	**1 667 985**	**1 591 482**
	Totalt	**7 122 030**	**6 950 786**
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	**14**	**16**

HF

HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter		2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	7 792	0
	Material i löpande underhåll	834 434	626 429
	Löpande underhåll av bostäder	48 274	21 813
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	272 146	229 467
	Löpande underhåll tvättutrustning	155 662	183 622
	Löpande underhåll av installationer	78 813	17 375
	Löpande underhåll Va/sanitet	595 384	480 475
	Löpande underhåll värme	49 011	32 050
	Löpande underhåll ventilation	96 340	252 486
	Löpande underhåll el	404 578	209 432
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	65 412	85 748
	Löpande underhåll hissar	66 110	10 421
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	34 691
	Löpande underhåll markytor	234 778	187 230
	Löpande underhåll garage och p-platser	76 046	5 775
	Skadegörelse	66 795	3 728
	Försäkringsskador	1 425 044	1 082 253
	Summa	**4 476 620**	**3 462 994**
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	44 624	0
	Periodiskt underhåll bostäder	53 808	147 032
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	354 957	285 773
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	4 203 531	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	143 431
	Periodiskt underhåll värme	0	34 983
	Periodiskt underhåll ventilation	0	157 129
	Periodiskt underhåll el	340 092	778 178
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	158 508
	Periodiskt underhåll hissar	0	1 515 600
	Periodiskt underhåll markytor	292 500	135 025
	Summa	**5 289 512**	**3 355 659**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	563 955	710 804
	Revisionsarvoden	22 164	21 237
	Övriga externa kostnader	1 243 348	2 532 959
	Summa	**1 829 467**	**3 265 000**
Not 7	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld	2 643 850	2 644 656
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2023-01-01		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	4 595 644	4 433 256
	Inventarier	190 725	201 173
	Summa	**4 786 369**	**4 634 429**

HF

HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter		2018-04-30	2017-04-30
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	202 583 378	189 982 654
	Omklassificering (klinker i källaren och miljöhus)	3 247 765	12 600 724
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 831 143	202 583 378
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-93 509 713	-89 076 457
	Årets avskrivningar	-4 595 644	-4 433 256
	Utgående avskrivningar	-98 105 357	-93 509 713
	Bokfört värde Byggnader	**107 725 786**	**109 073 665**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	448 000 000	448 000 000
	Byggnad - lokaler	3 255 000	3 255 000
		451 255 000	451 255 000
	Mark - bostäder	165 000 000	165 000 000
	Mark - lokaler		
		165 000 000	165 000 000
	Taxeringsvärde totalt	616 255 000	616 255 000
Not 10	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	2 061 509	2 061 509
	Årets investeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 061 509	2 061 509
	Ingående avskrivningar	-1 530 332	-1 329 159
	Årets avskrivningar	-190 725	-201 173
	Utgående avskrivningar	-1 721 057	-1 530 332
	Bokfört värde	**340 452**	**531 177**
Not 11	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde	4 502 647	13 246 597
	Omklassificering	-3 247 765	-12 600 724
	Årets investeringar	1 976 174	3 856 774
	Pågående nyanläggningar	**3 231 056**	**4 502 647**
	Avser vattenmätare och undercentral värme		
	Vattenmätare beräknas kosta 3,5 miljoner och undercentral 7,5 miljoner		
Not 12	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**

HF

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter		2018-04-30	2017-04-30
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	219 469	120 096
		219 469	**120 096**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna ränteintäkter	53 582	8 894
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 539 807	1 502 525
		1 593 389	**1 511 419**
Not 15	**Kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**20 000 000**	**8 000 000**

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 338 000	0	8 661 341	-1 003 637	5 780 172
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				5 780 172	-5 780 172
Ianspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-5 289 512	5 289 512	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			3 430 000	-3 430 000	
Årets resultat					5 249 190
Belopp vid årets slut	**4 338 000**	**0**	**6 801 829**	**6 636 047**	**5 249 190**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	994984	1,97%	2019-12-30	5 700 000	0
Stadshypotek	32052	1,43%	2020-06-01	2 417 500	30 000
SEB Bolån	29153043	1,65%	2020-11-28	2 705 922	66 420
Stadshypotek	80887	1,56%	2021-03-01	4 025 000	50 000
Stadshypotek	159155	1,61%	2021-07-30	2 621 800	74 376
Stadshypotek	159156	1,61%	2021-07-30	2 222 079	63 040
Stadshypotek	159157	1,61%	2021-07-30	2 095 442	59 448
Stadshypotek	144004	1,44%	2022-04-30	2 412 180	27 200
Stadshypotek	144005	1,44%	2022-04-30	2 308 960	26 000
SEB Bolån	29153078	1,61%	2022-11-28	2 747 365	67 420
Stadshypotek	176957	1,35%	2022-12-30	4 577 771	70 000
Stadshypotek	187845	1,53%	2023-01-30	18 918 493	80 600
Swedbank Hypotek	2752611281	2,04%	2024-11-25	14 279 874	90 000
Swedbank Hypotek	2654926779	2,66%	2025-06-18	7 425 152	88 660
Swedbank Hypotek	2856607706	2,40%	2025-08-25	3 850 000	60 000
Swedbank Hypotek	2852075395	2,24%	2025-10-24	7 740 090	90 000
SEB Bolån	20087390	2,66%	2026-12-28	23 210 008	51 848
				109 257 636	995 012

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**108 262 624**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	104 282 576
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	2,54%

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-04-30	2017-04-30
Ställda säkerheter	**129 424 000**	**130 863 000**
varav frigjorda	**2 614 000**	**2 614 000**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

HF

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

Noter		2018-04-30	2017-04-30
Not 18	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**995 012**	**992 296**
Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	153 095	55 686
	Arbetsgivaravgifter	175 893	82 839
		328 988	**138 525**
Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	335 263	391 415
	Övriga upplupna kostnader	2 341 826	2 509 516
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 825 299	3 980 380
		6 502 388	**6 881 311**

HF

Malmö 4 / 7 - 2018

Anne Petersson

Cipi Jugovic

Hasse Hajar

Jeanette Norstedt

Jeton Krasniqi

Tibor Nagy

Vår revisionsberättelse har 24 / 8 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jan Petersson
Av föreningen vald revisor

Hoda Fakhro
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michele Galatone
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

Detaljspecifikation Not 2

		2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård			
4011	Förbrukningsmaterial till fastighetsskötsel	0	50
4012	Reparation/underhåll av maskiner och fordon	48 644	42 121
4013	Drivmedel fordon och maskiner	22 236	23 577
4014	Försäkring och skatt fordon	10 696	8 489
4042	Hissbesiktning	108 352	58 360
4049	Övriga obligatoriska besiktningar	42 050	24 605
4050	Serviceavtal	622 996	554 676
4051	Avtal entrémattor	24 021	16 619
4070	Snörenhållning	27 226	19 176
4485	Städ extradebiteringar	0	67 875
4486	Trädgårdsskötsel grundavtal	0	275 351
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		**906 221**	**1 090 899**
Taxebundna utgifter och uppvärmning:			
El			
4310	Elavg för drivkraft och belysning	4 201 712	4 425 598
S:a El		**4 201 712**	**4 425 598**
Uppvärmning			
4320	Uppvärmning	0	0
4323	Fjärrvärme	8 386 836	8 202 137
S:a Uppvärmning		**8 386 836**	**8 202 137**
Vatten			
4330	Vatten	2 014 655	1 968 894
S:a Vatten		**2 014 655**	**1 968 894**
Sophämtning			
4340	Renhållning		
4344	Källsortering		
4347	Sophämtning	828 128	932 245
4348	Container	0	7 930
S:a Sophämtning		**828 128**	**940 175**
Övriga avgifter			
4410	Fastighetsförsäkringar	691 761	629 239
4430	Bevakningskostnader	83 223	38 216
4435	Brandskyddskostnader	1 163	10 713
4460	Kabel-TV	566 334	603 899
4461	Bredband	12 342	0
S:a Övriga avgifter		**1 354 823**	**1 282 067**
Summa not 2		**17 692 374**	**17 909 771**

allabrf.se

HSB Brf Högaholm i Malmö

		2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Detaljspecifikation Not 6			
Förvaltningsarvoden			
6481	Administrativ förvaltning, grundavtal	535 002	669 366
6482	Förvaltning, extra debitering	9 584	0
6483	Underhållsplan	19 369	0
6485	Driftsuppföljning	0	41 438
S:a Förvaltningsarvoden		**563 955**	**710 804**
Revisionsarvoden			
6420	Revisionsarvoden - extern revisor	22 164	21 237
S:a Revisionssarvoden		**22 164**	**21 237**
Övriga externa kostnader			
5014	Hyra p-plats	563	0
5200	Hyra av anläggningstillgångar	0	0
5212	Leasing av maskiner	91 567	1 169 490
5410	Korttidsinventarier	9 914	9 979
5420	Datautrustning och programvara	882	4 294
5460	Förbrukningsmaterial	17 312	0
5480	Arbetskläder/skyddsmaterial	28 540	44 915
6070	Representation, avdragsgill	0	720
6100	Kontorsmaterial och trycksaker	37 210	31 530
6211	Telefon	0	1 311
6212	Mobiltelefon	160 241	140 467
6250	Postbefordran	980	275
6320	Avgifter för juridiska åtgärder	80 944	318 754
6321	Inkasso	60 374	75 132
6351	Konstaterad förlust kund/hyresfordringar	11 055	23 354
6417	Överlåtelseavgifter	117 516	100 669
6418	Pantförskrivningsavgifter	52 656	59 868
6450	Stämma	62 938	27 207
6460	Styrelse	8 416	130
6470	Möteskostnader	0	95
6489	Energideklaration	5 125	
6550	Konsultarvoden	0	14 766
6570	Bankkostnader	0	700
6668	Fritidsverksamhet	22 000	5 000
6970	Tidningar, tidskrifter, facklitteratur	10 212	16 004
6985	Medlemsavgift HSB Malmö	412 925	412 925
6990	Övriga kostnader	20 127	21 009
6993	Lämnade bidrag och gåvor	24 500	37 100
6996	Aviavgift	1 620	1 780
S:a Övriga driftskostnader		**1 243 348**	**2 532 959**
	Summa Not 6	**1 829 467**	**3 265 000**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högaholm i Malmö, org.nr. 746001-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högaholm i Malmö för år 2017-05-01—2018-04-30.

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 30 april 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Högaholm i Malmö för år 2017-05-01—2018-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Malmö den 24 / 8 2018

Hoda Fakhro
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jan Petersson
Av föreningen vald revisor

Michele Galatone
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.

Förutbetald 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.

allabrf.se

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 förutbetald 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. Förutbetald 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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

allabrf.se

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.