allabrf.se



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

HSB BRF
PUKAN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Pukan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: Torsdagen den 28 februari 2019 kl. 19.00.

Lokal: Annebergsgårdens matsal, Annebergsgatan 15, Malmö (Se vägbeskrivning)

Förvaltningsberättelsen kommer att finnas tillgänglig på föreningens hemsida, www.pukan.se, från den 1 februari. Vi uppmanar de som har möjlighet att ta del av förvaltningsberättelsen där, och vid behov skriva ut endast relevanta sidor. De medlemmar som önskar erhålla ett tryckt exemplar markerar detta på stämmoanmälan, och erhåller då ett exemplar i sin brevlåda.

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 enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens berättelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Inkomna motioner
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor

allabrf.se

VÄGBESKRIVNING TILL ANNEBERGSGÅRDEN

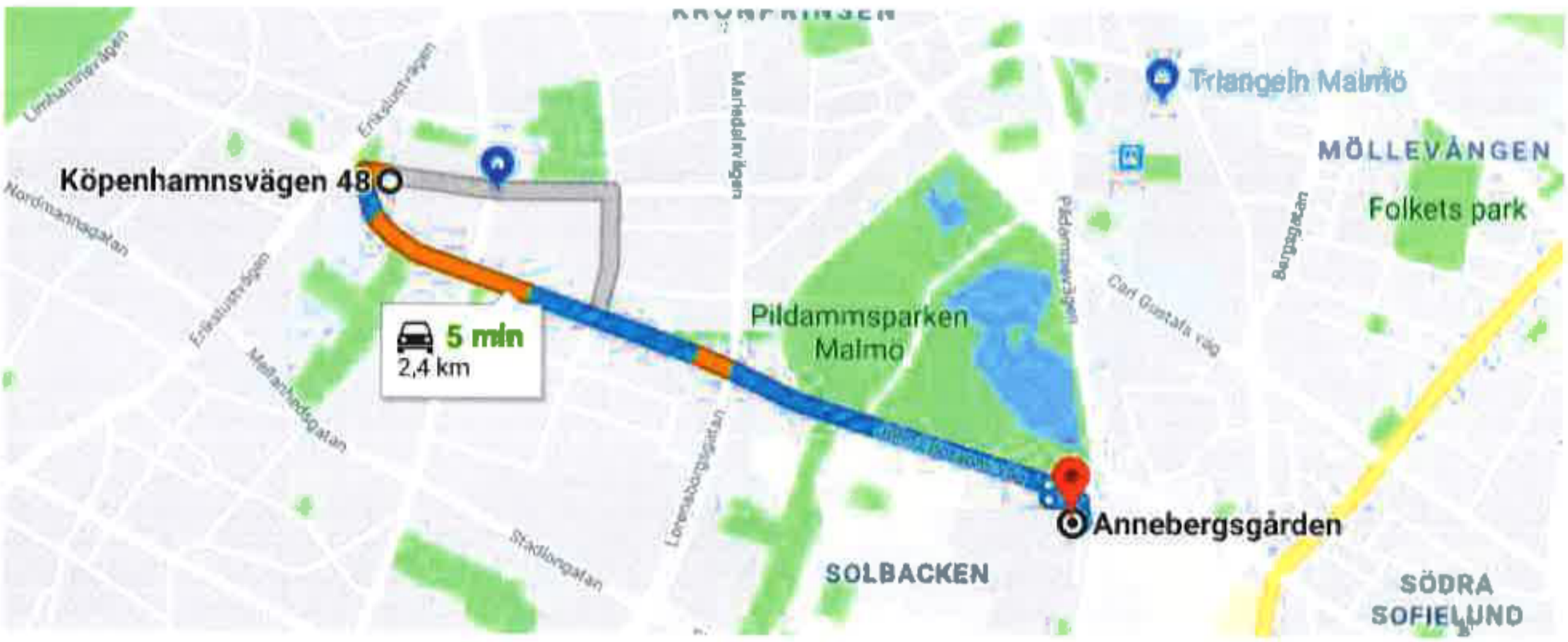
Annebergsgårdens matsal ligger på Annebergsgatan 15, nästan precis vid pildammsrondellen i bostadsområdet Borgmästargården.
Lättast att ta sig dit är antingen via buss eller bil, men det går även att cykla eller gå.

Stadsbuss linje 3

Stadsbussen avgår från hållplatserna ”Torupsgatan” och ”Mellanheden”.
Avstigning sker lämpligast på hållplatsen ”Anneberg”.
Restid: Cirka 10 min.

Köra bil

Starta från Köpenhamnsvägen och kör i riktning mot John Ericssons väg. Sväng vänster på John Ericssons väg, kör 2,1 km. Sväng höger på Annebergsgatan, kör 40 m. Sväng till vänster på Annebergsgatan, kör 150 m.
Restid: Cirka 6 min.



Cykla

Färdbeskrivning som ovan.
Restid: Cirka 7 min.

Gå

Färdbeskrivning som ovan.
Tid: Cirka 30 min.

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Pukan i Malmö

Org nr: 746000-5908
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1951-1954 på kv fastigheten Pukan 1, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 40-48.

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.

Föreningen har fem bostadshus på 7 våningar och mellanliggande byggnader i 1 plan för kommersiella lokaler. Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	15
2	195
3	148
4	25
5	12
Totalt:	395
Lokaler, bostadsrätt	22
Lokaler, hyresrätt	0
Garage platser	86[1]

[1] Av de 86 garageplatserna avser 83 personbilar och 3 MC. Det finns även boendeparkering i anslutning till husen.

Total lägenhetsyta 26 757 m².
Total lokalyta 2 923 m².
Lägenheternas medelyta 68 m².

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

År	Underhåll / Investering
2017	Installation av elektroniska backventiler i avloppstammarna Stenkistor (dränering) Renovering av stigarledningarna och el
2016	Övernattningslägenhet för uthyrning
2014-2015	Installation av bergvärme
2012-2015	Relining avloppsstammar med strumpa både horisontellt och vertikalt.
2010	Nya ytterdörrar och passagesystem med taggar installerades. Porttelefon finns i varje lägenhet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 20 februari 2018 på Annebergsgården i Malmö. Närvarande var 84 röstberättigade medlemmar, varav 4 med fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Pontus Åkesson (t.o.m. 20/2 2018)
	Rickard Borgström (fr.o.m. 22/2 2018)
Vice ordförande	Christer Thornquist
Sekreterare	Rickard Borgström (t.o.m. 20/2 2018)
	Björn Pettersson (fr.o.m. 22/2 2018)
Studieorganisatör	Björn Pettersson (t.o.m. 20/2 2018)
	Tore Levin (fr.o.m. 22/2 2018)
Ledamot	Wictor Rössler
Utsedd av HSB	Anders Svensson
Suppleant	Susanne Magnusson
Suppleant	Patric Björsdorff (fd. Thompsson)
Suppleant	Sivan Aziz

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Wictor Rössler, Björn Pettersson och Rickard Borgström samt alla suppleanter.

Firmatecknare (Två i förening)

Rickard Borgström, Christer Thornquist, Björn Pettersson och Wictor Rössler

Revisorer

Willy Hansson, Katherin Eriksson, och Tobias Trulsson som suppleant t o m 2018-09-21 samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Kristina Stenberg och Lena Ohlander

Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Wictor Rössler och Tore Levin

Vicevärd
Ilija Gavriloski

Fastighetsskötare
Mats Johansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelsen har under året hållit nio protokollförda ordinarie styrelsemöten, ett större antal informations-, bygg- och arbetsmöten samt haft en styrelsekonferens.

Underhåll
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

År	Underhåll / Investering
2018	Elprojekt, byte av stigarledningar för el samt elcentraler i lokaler
	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
	Renovering av piskaltaner (Pågående)
	Fasadarbete (Sker löpande)
	GDPR (General Data Protection Regulation; implementering pågår)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-05-08. Vid besiktningen framkom husen är i bra skick.

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

- Uppföljning av OVK (inkl. Asbestsanering och fläktinstallationer)
- Underhåll av tvättutrustning (Torktumlare, luftavfuktare, torkskåp, mangel, tvättmaskiner)

Planerade åtgärder ska finansieras med i första hand likvida medel och i annat fall lån.

Aktiviteter
Den 23 september firade Pukan av den varma sommaren och välkomnade hösten med trubadur, grill och lek. Årets premiär som förhoppningsvis ska bli en tradition lockade över 100 hungriga och danssugna medlemmar. Trubaduren Sten Stjernquist bjöd på sång och musik. En hoppborg gjorde också att våra små gäster kunde trivas alldeles ypperligt.

Den 13 december firades Lucia i föreningslokalen där det sedvanligt bjöds på glögg, lussekatter och pepparkakor.

Vi har även haft den årliga invigningen av fontänen den 1 maj med ett deltagande på över 50 personer som minglade runt och åt korv.

Café Pukan har fortsatt med sina välbesökta torsdagsträffar med en aktivitetsplan som består av inbjudna gäster, föreläsningar eller bara spontana träffar.

Grillplatserna används flitigt under sommaren, medan fritidslokal och bastu har mycket besökare året om. Föreningens utbud i form av boulebanor, fruktträd och bärbuskar har kvarstått som tidigare.

Övernattningslägenheten har mer eller mindre varit fullbokad under året som gått.

Nytt för året har varit uppstarten av en odlingsgrupp. För närvarande finns tio odlingslådor utplacerade med vardera fem lådor på gårdarna mellan hus 40 - 42 och hus 42 - 44. Beroende på intresset kan antalet möjligtvis utökas till fler gårdar.

Pukanbladet har under året utkommit med ett midsommarnummer och ett julnummer.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4 % 2018-01-01. Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2019-01-01. Prognosen för framtiden är att avgiftshöjningen kommer att vara mellan 3 - 4 % för att stärka föreningens likviditet och även ta höjd för kommande underhållskostnader.

Många av de nu genomförda större projekten har avslutats, och detta har naturligtvis påverkat föreningens ekonomi. Styrelsens fokus kommer fortsatt att vara arbetet med att förbättra föreningens likviditet, dels för att kunna möta framtida större underhållsprojekt dels för att ta höjd för framtida höjning av kostnaderna när nuvarande tomträttsavtal går ut.

Underhållsplanen är en av de viktigaste beståndsdelarna i föreningens budget och avsättningen för periodiskt underhåll är en av föreningens större budgetposter. Styrelsen ser det som en fördel om vi i så stor utsträckning som möjligt själva kan finansiera framtida underhåll, utan att vara hänvisade till krediter.

Vi vill också påminna om att Du som enskild medlem är en viktig del i kostnadsbilden och aktivt kan bidra till att minska föreningens kostnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 306 515 kr. Under året har föreningen amorterat 2 077 944 kr. Styrelsen anser att nuvarande amorteringstakt är tillräcklig och i syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen med olika bindningstider och hos olika kreditgivare.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående uppdatering av stadgarna hölls torsdagen den 31 oktober 2017. 74 röstberättigade medlemmar var representerade, varav en med fullmakt. Stämman beslutade att i en första omröstning godkänna de nya stadgarna (2011 års normalstadgar för HSBs bostadsrättsföreningar, version 5), med vissa anpassningar för Brf Pukan.

Ordinarie föreningsstämma

Vid den ordinarie föreningsstämman den 20 februari 2018 fastställdes beslutet genom en andra omröstning att anta de nya stadgarna, 2011 års normalstadgar för HSBs bostadsrättsföreningar, version 5, med vissa anpassningar för Brf Pukan.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtalet löper ut 2024 och utvecklingen i den frågan bevakas kontinuerligt av styrelsen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Likviditeten har gradvis förbättrats, vilket ger föreningen bättre möjligheter att hantera finansiella risker. Bergvärmeinstallationen innebär att vi är mindre beroende av hur fjärrvärmepriserna utvecklas. Backventiler har installerats som skydd mot kommande översvämningar.

Medlemsinformation

Under året har 35 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 503 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.
Inga avsägelser av bostadsrätter har gjorts under året.

Styrelsens slutord

Du är föreningen, inte styrelsen! Styrelsen är en funktion för medlemmarna, och finns för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov; samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Som många känner till, administrerar styrelsen på sin fritid ett ”företag” med en årlig omsättning på cirka 20 miljoner kr.

2017-2018 har inneburit fortsatt arbete med både stora och små underhållsåtgärder samt att försöka stärka föreningens likviditet. Vi tackar medlemmarna för det stöd vi har fått under det gångna året och ser fram emot fortsatt gott samarbete under kommande år.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	20 750	20 468	20 236	22 347	17 783
Rörelsens kostnader	-16 705	-16 200	-20 150	-25 623	-14 812
Finansiella poster, netto	-1 261	-1 280	-1 315	-1 297	-1 124
Årets resultat	2 784	2 988	-1 229	-4 573	1 847
Likvida medel & fin. placeringar	12 519	8 656	10 323	3 718	4 462
Skulder till kreditinstitut	67 306	69 385	71 484	58 482	29 655
Fond för yttre underhåll	5 069	4 898	4 732	4 879	8 871
Balansomslutning	76 361	75 881	74 806	64 235	40 328
Fastighetens taxeringsvärde	454 716	454 716	454 716	363 916	363 916
Soliditet %	8%	4,5%	0,5%	2,5%	15,4%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	935 070	4 898 235	-5 441 364	2 988 091
Resultatdisponering under året			2 988 091	-2 988 091
Ianspråkstagande 2017/2018 av yttre fond		-1 374 621	1 374 621	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond		1 545 000	-1 545 000	
Årets resultat				2 784 052
Belopp vid årets slut	**935 070**	**5 068 614**	**-2 623 651**	**2 784 052**

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Ansamlad förlust	-2 623 651
Årets resultat	2 784 052
Summa till stämmans förfogande	**160 401**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	160 401

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	**20 749 921**	**20 468 133**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 347 193	-5 887 923
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-1 770 202	-1 711 621
Löpande underhåll	Not 4	-1 487 748	-1 952 430
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 374 621	-1 876 902
Övriga externa kostnader	Not 6	-925 420	-993 224
Fastighetsskatt/avgift		-695 273	-686 585
Tomträttsavgäld	Not 7	-32 470	-32 470
Avskrivningar	Not 8	-4 071 799	-3 059 108
Summa fastighetskostnader		-16 704 725	-16 200 263
Rörelseresultat		**4 045 195**	**4 267 870**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 709	27 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 298 852	-1 307 308
Summa finansiella poster		-1 261 143	-1 279 779
Årets resultat		**2 784 052**	**2 988 091**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		2 784 052	2 988 091
Avsättning underhållsfond		-1 545 000	-2 043 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 374 621	1 876 902
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-170 379	-166 099
Överskott		**2 613 673**	**2 821 993**

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Balansräkning		**2018-08-31**	**2017-08-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	61 043 924	57 525 723
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	2 507 770	9 382 780
		63 551 694	66 908 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		63 552 394	66 909 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		70 650	20 619
Avräkningskonto HSB Malmö		7 019 004	4 656 323
Övriga fordringar	Not 12	30 667	130 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	188 711	164 141
		7 309 032	4 971 631
Kortfristiga placeringar	Not 14	5 500 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		12 809 032	8 971 631
Summa tillgångar		**76 361 427**	**75 880 834**

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Balansräkning		**2018-08-31**	**2017-08-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		935 070	935 070
Fond för yttre underhåll		5 068 614	4 898 235
		6 003 684	5 833 305
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 623 651	-5 441 364
Årets resultat		2 784 052	2 988 091
		160 401	-2 453 272
Summa eget kapital		6 164 085	3 380 033
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	65 228 571	67 306 515
		65 228 571	67 306 515
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 077 944	2 077 944
Leverantörsskulder		58 695	120 226
Aktuell skatteskuld		41 458	32 370
Övriga skulder	Not 18	153 697	153 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 636 977	2 810 212
		4 968 770	5 194 286
Summa skulder		70 197 341	72 500 801
Summa eget kapital och skulder		**76 361 427**	**75 880 834**

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 784 052	2 988 091
Avskrivningar	4 071 799	3 059 108
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 855 851	6 047 199
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 280	62 284
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-225 515	141 647
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 655 616	6 251 130
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-714 990	-5 863 198
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-714 990	-5 863 198
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 077 944	-2 054 739
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 077 944	-2 054 739
Årets kassaflöde	**3 862 682**	**-1 666 807**
Likvida medel vid årets början	**8 656 323**	**10 323 129**
Likvida medel vid årets slut	**12 519 004**	**8 656 323**

allabrf.se

HSB Brf Pukan 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 56 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 4,3 %

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.

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	17 237 348	16 574 344
	Årsavgifter lokaler	2 813 229	2 694 806
	Hyresintäkter	481 502	467 580
	Ersättning för försäkringsskador	56 126	564 508
	Övriga intäkter	161 716	166 895
		20 749 921	**20 468 133**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 202 830	1 161 823
	El	1 875 265	1 757 335
	Uppvärmning	1 472 888	1 330 752
	Vatten	825 160	829 733
	Sophämtning	395 830	358 472
	Övriga avgifter	575 220	449 807
	Summa	**6 347 193**	**5 887 923**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	294 625	254 575
	Revisorsarvode	64 506	53 990
	Löner och andra ersättningar	30 444	37 960
	Summa	**389 575**	**346 525**
	Löner och ersättningar	825 980	829 281
	Uttagsskatt	119 462	118 582
	Övriga kostnader anställda	16 951	5 469
	Summa	**962 393**	**953 331**
	Sociala kostnader	409 234	404 570
	Övriga gemensamma kostnader	9 000	7 195
	Summa	**418 234**	**411 765**
	Totalt	**1 770 202**	**1 711 621**
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	2	2
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	14 861	60 880
	Material i löpande underhåll	38 672	80 073
	Kostnadsförd del byggprojekt	1 967	4 221
	Löpande underhåll av bostäder	0	3 156
	Löpande underhåll av lokaler	12 355	3 929
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	84 995	54 807
	Löpande underhåll tvättutrustning	55 778	56 701
	Löpande underhåll av installationer	17 022	77 364
	Löpande underhåll Va/sanitet	100 995	164 943
	Löpande underhåll värme	92 099	171 699
	Löpande underhåll ventilation	7 891	16 849
	Löpande underhåll el	420 833	105 551
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	25 965	92 142
	Löpande underhåll hissar	29 516	34 996
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	113 266	186 392
	Löpande underhåll markytor	62 664	53 981
	Löpande underhåll garage och p-platser	11 710	5 792
	Skadegörelse	10 369	5 229
	Försäkringsskador	386 790	773 726
	Summa	**1 487 748**	**1 952 430**

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll	33 500	490 507
	Periodiskt underhåll lokaler	71 250	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	176 163	102 713
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	93 079	39 613
	Periodiskt underhåll va/sanitet	74 975	94 548
	Periodiskt underhåll värme	0	10 168
	Periodiskt underhåll ventilation	100 000	27 250
	Periodiskt underhåll el	0	30 313
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	247 122
	Periodiskt underhåll hissar	85 626	367 869
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	419 320	348 964
	Periodiskt underhåll markytor	320 708	117 835
	Summa	**1 374 621**	**1 876 902**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	344 380	322 292
	Revisionsarvoden	23 501	21 238
	Övriga externa kostnader	557 539	649 695
	Summa	**925 420**	**993 224**
Not 7	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld	32 470	32 470
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2025-01-01		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	4 071 799	3 059 108
	Summa	**4 071 799**	**3 059 108**

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 084 400	88 264 400
	Omklassificering (Elbacksventiler)	0	1 820 000
	Omklassificering (ny el i lägenheter)	7 590 000	0
	Utrangering el	-2 966 493	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 707 907	90 084 400
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-32 558 677	-29 499 569
	Årets avskrivningar	-4 071 799	-3 059 108
	Utrangering el	2 966 493	0
	Utgående avskrivningar	-33 663 983	-32 558 677
	Bokfört värde Byggnader	**61 043 924**	**57 525 723**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	231 000 000	231 000 000
	Byggnad - lokaler	13 000 000	13 000 000
		244 000 000	244 000 000
	Mark - bostäder	207 000 000	207 000 000
	Mark - lokaler	3 716 000	3 716 000
		210 716 000	210 716 000
	Taxeringsvärde totalt	454 716 000	454 716 000
Not 10	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde	9 382 780	5 339 582
	Omklassificering	-7 590 000	-1 820 000
	Årets investeringar	714 990	5 863 198
	Pågående nyanläggningar	**2 507 770**	**9 382 780**
	Pågående byggnation avser ny el i butiker, beräknas färdigställas under hösten 2018 och beräknas kosta 3 milj kr.		
Not 11	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	**700**
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	28 607	130 548
	Övriga fordringar	2 060	0
		30 667	**130 548**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna ränteintäkter	10 591	8 860
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 120	164 141
		188 711	**173 001**

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Noter

		2018-08-31	2017-08-31
Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**5 500 000**	**4 000 000**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	935 070	0	4 898 235	-5 441 364	2 988 091
Resultatdisponering under året				2 988 091	-2 988 091
lanspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-1 374 621	1 374 621	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			1 545 000	-1 545 000	
Årets resultat					2 784 052
Belopp vid årets slut	**935 070**	**0**	**5 068 614**	**-2 623 651**	**2 784 052**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90295253551	3,92%	2022-12-30	2 776 630	113 340
Länsförsäkringar	90295253608	3,76%	2023-03-30	2 722 500	110 000
SBAB	22557459	4,15%	2020-01-30	2 245 000	70 000
SBAB	23311771	3,63%	2022-08-04	2 425 000	100 000
SEB Bolån	28044011	0,70%	2019-01-28	1 789 164	0
SEB Bolån	33433069	4,07%	2019-04-28	7 630 000	120 000
SEB Bolån	37739170	0,51%	2019-09-28	5 250 000	200 000
SEB Bolån	38260634	0,65%	2018-12-28	8 833 324	333 336
SEB Bolån	38419757	0,70%	2019-02-28	7 066 662	266 668
SEB Bolån	38806777	0,67%	2019-05-28	5 400 000	200 000
SEB Bolån	39227223	0,74%	2018-10-28	8 175 000	300 000
SEB Bolån	39227231	0,70%	2019-02-28	2 750 000	100 000
SEB Bolån	39941503	0,62%	2019-07-28	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2852385786	3,88%	2019-02-25	4 115 000	0
Swedbank Hypotek	2852736426	3,85%	2022-05-25	3 127 400	164 600
				67 305 680	2 077 944

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**65 228 571**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	56 915 960
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,87%

48.759 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018/2019 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Ställda säkerheter	**74 780 000**	**74 780 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

allabrf.se

HSB Brf Pukan i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 17	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**2 077 944**	**2 077 944**
Not 18	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	14 931	15 333
	Arbetsgivaravgifter	19 304	19 619
	Mervärdesskatt	119 461	118 581
	Depositioner	0	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
		153 697	**153 533**
Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	227 547	226 038
	Övriga upplupna kostnader	742 165	980 017
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 667 265	1 604 157
		2 636 977	**2 810 212**

Malmö 18/12 - 2018

Anders Svensson

Björn Pettersson

Christer Thornquist

Wictor Rössler

Rickard Borgström

Tore Levin

Vår revisionsberättelse har 29/1 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Willy Hansson
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katherin Eriksson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pukan i Malmö, org.nr. 746000-5908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pukan i Malmö för år 1/9/2017-31/8/2018.

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 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 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 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.

allabrf.se

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 Pukan i Malmö för år 1/9/2017-31/8/2018 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.

Malmö den 23/1 – 2019

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Willy Hansson
Av föreningen vald revisor

Katherin Eriksson
Av föreningen vald revisor

Valberedningens verksamhetsberättelse

Valberedningen inleder efter föreningsstämman en årsplanering.

Under verksamhetsåret har arbetet utförts och planerats via mail- telefonkontakter samt fysiska möten.

Medlemmarna har via den elektroniska tavlan kunnat följa valberedningens regelbundna återkommande information.
Vi har även via tavlan sökt intressenter till styrelsearbete samt revisor suppleant.

Valberedningen bjöd in till ett informationsmöte för medlemmarna den 17 oktober i föreningslokalen för att berätta om vad ett styrelse- och revisor arbete kan innebära.
En styrelseledamot var också med på mötet och berättade om arbetet och svarade på frågor.

Under året har också ett antal medlemmar hört av sig för att få veta mera om arbetet och blivit intervjuade.

Under våren efter föreningsstämman har valberedningen gjort en intervju och avstämning av de nyinvalda styrelseledamöterna och revisorerna.

Under hösten har även en avstämning med intervjuer gjorts på samtliga sittande styrelseledamöter och revisorer för att höra om fortsatt intresse och engagemang för nästa verksamhetsår.

Inför kommande föreningsstämman är det omval av tre styrelseledamöter som väljs på en mandatperiod på två år samt omval av tre styrelsesuppleanter som väljs på ett år.

Ny revisor suppleant ska väljas in pga nuvarande har flyttat från föreningen.

Valberedningen har också sett över arvodena och föreslår att de ska vara oförändrade 2019. Inkomstbasbeloppet för år 2019 är 64 400.

Styrelse:	5	inkomstbasbelopp	322 000	/att fördela på 5 pers
Revisorer:	1	inkomstbasbelopp	64 400	/att fördela på 2 pers
Valberedning:	0,2	inkomstbasbelopp	12 880	/att fördela på 2 pers
Suppleanter:	0,01	inkomstbasbelopp	644	per bevistat möte
Summa:			**399 924**	

/Valberedningen

Nuvarande styrelse

Ordförande Rickard Borgström
Vice ordförande Christer Thornquist
Sekreterare Björn Pettersson
Ledamot/Studieorganisatör Tore Levin
Ledamot/Studieorganisatör Wictor Rössler
Suppleant Susanne Magnusson
Suppleant Sivan Aziz
Suppleant Patric Bjöersdorff (fd Thompsson)
HSB-ledamot Anders Svensson

Ordinarie styrelseledamöter Rickard Borgström, Björn Pettersson och Wictor Rössler med mandatperiod på två år löper ut till kommande föreningsstämma samt samtliga tre suppleanter som väljs på en mandatperiod på ett år.
Ordinarie styrelseledamöter Christer Thornquist och Tore Levin har ett år kvar på sitt mandat.

Valberedningens förslag till ordinarie styrelseledamöter och suppleanter

Ordinarie styrelseledamöter

Valberedningen förordar omval om en mandatperiod på två år av ledamöterna Rickard Borgström, Björn Pettersson samt Wictor Rössler.

Styrelsesuppleanter
Valberedningen förordar omval om en mandatperiod på ett år av suppleanterna Susanne Magnusson, Sivan Aziz samt Patric Bjöersdorff (fd Thompsson).

Valberedningens förslag till revisor och revisor suppleant

Revisorer

Ordinarie revisorerna Willy Hansson och Katherin Eriksson med mandatperiod på ett år.
Valberedningen förordar omval om en mandatperiod på ett år av revisorerna Willy Hansson och Katherin Eriksson.

Revisor suppleant

Valberedningen förordar Emilie Widlund som ny revisor suppleant på en mandatperiod på ett år. Emilie är 27 år, bor på Köpenhamnsvägen 48 C. Arbetar idag på Skatteverket som skattehandläggare. Tidigare som rev ass på EY (fd Ernst & Young). På fritiden varvar hon gymmet med badminton och bakning.

Valberedningen

Valberedningens mandatperiod är på ett år och består idag av Lena Ohlander och Kristina Stenberg. Båda står till fortsatt förfogande för omval.

allabrf.se

ANKOM
2018 -10- 23

MOTION

Bostadsrättsföreningen Pukan
Malmö

Yrkande om utredning om elavtal

Jag yrkar på att styrelsen undersöker möjligheten till ett gemensamt elavtal för alla 395 lägenheterna. Brf Trumman på andra sidan Köpenhamnsvägen lär ha fått ner elkostnaderna avsevärt genom gemensamt avtal.

Kostnaderna kan fördelas antingen efter lägenheternas andel i föreningen (troligen enklast och ekonomiskt fördelaktigast) eller genom individuella mätare (mest rättvist).

Malmö den 22 oktober 2018

Tomas Jönsson
Köpenhamnsvägen 46C, lgh 1101

Styrelsens svar

Styrelsen är positiv till att utreda vad det skulle innebära för vår förening med en övergång till gemensam el. Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

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

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.