



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF
SPELMANNEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdag 23 maj 2018 kl. 19.00
Lokal: Brf Spelmannens samlingslokal, Folksångsgatan 177.

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
5. Fråga om närvarorätt vid stämman.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
8. Fråga om kallelse behörigen skett.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Revisoreernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen.
17. Val av 2 revisorer och 1 revisorssuppleant.
18. Val av valberedning samt utse sammankallande till dessa.
19. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB.
20. Andra beslutet om att anta nya stadgar för föreningen.
Kvalificerad majoritet krävs för att slutligen bekräfta stadgeändringarna.
21. Information om tidigare antaget förslag att bygga "gated community", det vill säga att inhägna föreningen med staket, låsbara grindar och garageportar.
Första beslutet om att undersöka processen och ta fram en kostnadsbild i syfte att skapa underlag togs på årsmötet 2017. Styrelsen redovisar i handlingar som bilagts kallelse och dagordning till detta årsmöte nuvarande läge i planeringen.
22. Inkomna motioner
23. Avslutning.

*Övriga ärenden som inte står på dagordningen kan diskuteras efter mötets avslutande.
OBS! Beslut som påverkar föreningens ekonomi kan ej fattas.*



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Spelmannen i Malmö
Organisationsnummer 714606-8830
Styrelsen får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31
vilket är föreningens 35:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1983 på fastigheterna Fågelsången 1, Lovsången 2 och Vaggsången 1 som föreningen arrenderar av Malmö Kommun. Fastigheternas adresser är Folksångsgatan 1 - 275 och Gånglåtsvägen 93 – 131. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö

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

Föreningens 171 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	17
3	10
4	71
5	73
Total lägenhetsyta m ² :	19 885
Lägenheternas medelyta m ² :	116,3
Garage	135 st
Parkeringsplatser:	70 st

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-23 i Folkets Hus Motetten. Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

**Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande och miljöansvarig	Marian Galea
Vice ordförande	Ingrid Ahlqvist
Ledamot	Amjad Khan
Utsedd av HSB Malmö	Kay Wellendorph
Sekreterare	Roul Söderholm
Suppleant	Samir Beganovic
Suppleant samt organisatör för studie- och fritidsverksamhet:	Helena Rosenqvist

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marian Galea och Ingrid Ahlqvist samt suppleanten Helena Rosenqvist.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening ...

... har varit Marian Galea, Ingrid Ahlqvist, Amjad Khan och Roul Söderholm.

Revisorer...

... har varit Rashid Mahmood och Jan Ryberg samt en revisor från Bo Revision AB utsedd av HSB Riksförbund. Suppleant till föreningens revisorer har varit Laila Kristiansson.

Jan Ryberg har till styrelsens sammanträde 8/11 via brev av sagt sig uppdraget med avslut vid kommande årsmöte.

Valberedning ...

... har varit Taiyaba Mahmood och Cristina Voina med Cristina som sammankallande.

Representanter i HSB fullmäktige

Marian Galea och Ingrid Ahlqvist utsedda av styrelsen på årsmötets uppdrag.

Vicevärd / anställda / vaktmästeri

Vicevärd och kontaktperson har under året varit Monica Nilsson som anställd 10 tim/vecka. Monica har som huvuduppgift att sköta den dagliga administration som rör medlemmar och förening.

Leif Hansson har under verksamhetsåret varit anställd på samma villkor som Monica N. Leif har haft huvudsakliga ansvaret för att styra de inhyrda vaktmästarna (från HSB Malmö) samt sköta kontakterna med föreningens leverantörer. Han är också den som – tillsammans med Monica - sköter de dagliga kontakterna med medlemmarna.

Ordförande Marian Galea sitter måndag i jämna veckor på föreningens kontor 18 - 19. Föreningen har också en deltidsanställd lokalvärdare.



Hot mot enskild styrelsemedlem och mot anställda

Under året har det tyvärr uppstått en hotbild mot föreningens ordförande och våra två vicevärdar. Först levererades ett hotbrev hem till ordförande av ett anonymt bud som på lätta fötter sprang sin väg utan att presentera sig eller visa sitt ansikte. Detta följdes en vecka senare av en handgranat kastad mot ordförande som när den exploderade spred metallsplitter som träffade honom, hans hus, förråd brevlåda och den nybyggda muren vid tomtgränsen. Ett splitter träffade hans hals få millimetrar från halspulsådern. Ärendet – som naturligtvis blev polisanmält – är klart att öppnas upp igen om det kommer nya hot.

Under samma tid upplevde de anställda att tonen mot dem från vissa boende var mer provocerande med indirekta hot. Det blev en mycket otrevlig stämning i föreningen i denna tid. Styrelsen tvingades att vidtaga åtgärder. Bland annat höjdes nivån på personsäkerhet för de tre. En annan direkt effekt är att övervakningssystemet i föreningen utvecklats ytterligare ute i föreningen såväl som med övervakningskamera inne på kontoret. Belysningen utomhus har förbättrats på tidigare mörka ställen i föreningen.

Arvodet

Styrelsen har efter stämmobeslut erhållit 110 % av ett inkomstbasbelopp att fördela internt. Styrelsesuppleanterna har enligt stämmobeslut erhållit 870 kr/bevistat möte.

Revisorerna har enligt stämmobeslut erhållit 15 % av ett inkomstbasbelopp, 10 150 kr, att fördela.

Till valberedningen har utgått 2 500 kr att fördela.

Deltagare i möte med entreprenörer mm erhåller arvode med 190 kr per påbörjad timme.

För löner till anställda hänvisas till resultaträkning.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 258 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö har ett medlemskap i föreningen.

Dock skall påpekas att vid årsmötet har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Tyvärr har det funnits skäl att genomföra en avhysning under året som gick till exekutiv auktion.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll:

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Löpande underhåll av träverk med hjälp av Otto Magnusson. Materialet för dessa utbyten av paneler finns redan i våra förråd och är inköpt och betalda 2016.

Medlemmarna har även detta år fått utdelat färg för att måla (underhålla) sina hus.

Gamla, utslitna och trasiga spiskåpor blir utbytta som löpande underhåll. Detta utförs av ordförande som är elektriker med behörighet

Pågående förnyelse av utemiljön, lekplatser och förbättrade trivselytor (rabatter, sittgrupper). Detta fortsätter in i det nuvarande arbetsåret.



Pågående förnyelse av föreningens låssystem.

Under verksamhetsåret har vi bytt belysning till energisnål LED-typ i garagen samt på vissa större ytor utomhus i föreningen där genomgångstrafiken är hög. Detta kommer att följas av flera utbyten.

I garagen har bytts entrédörrar, 1 st i garage A och 2 st i garage B. Anledningen till utbytet är dels ålder och slitage, dels skadorna från ett antal inbrottsförsök. Porten i garage B bytts mot ny.

I båda loftgångshusen har det varit nödvändigt att låta reparera betongstolpar på loftgångarna eftersom armeringsjärnen inne i stolparna i olika långt gångna stadier hade rostat sönder. Arbetet har utförts i ordningsföljden att inre loftgångshuset har åtgärdats först och därefter det yttre.

På Folksångsgatan 115 uppstod ett strömavbrott under en eftermiddag i juni. Felet fanns ute i gången mellan Folksångsgatan 123 och 115 och är åtgärdat. Det säges bero på att de som byggde föreningen för 35 år sedan arbetade lite för fort.

Polisen har vid ett par tillfällen beställt övervakningsfilm från vår anläggning för att eventuellt kunna identifiera kriminell verksamhet. Vid ett tillfälle var tidsrymden de ville ha täckt 3 dygn. Vi var tillmötesgående och de hittade en man som var aktiv vid flera inbrott på P-platta B under dessa dygn.

Under året har föreningen med hjälp av Anticimex kämpat mot råttor och faraomyror. Myrorna har bekämpats med framgång. Råttorna finns tyvärr bara där hela tiden.

Bredvid byggnaden längs med Kastanjegårdsstigen på adressen Gånglåtsvägen 87-89, som innehåller en barninstitution och i källaren ett gym, uppstod under hösten en vattenläcka under några höga träd som planterats där ungefär när föreningen byggdes. Varken mark, byggnad eller träd hör till föreningen. Just i detta område ligger 5 st vattenledningar som distribuerar kall- och varmvatten ut i vår förening - både till uppvärmnings- och kranvattensystemet. De är lagda från den panncentral som vi delar med fastighetskomplexet Trianon / Vårsången via en kulvert till ovan nämnda byggnad och därifrån genom parkmark till vårt loftgångshus med adresser Gånglåtsvägen 95 -111i. Innehållet i dessa 5 ledningar fördelas sedan ut till de olika hushållen i föreningen. Alla de fem gamla rören var från föreningens byggtid och av metall. Ett rör gick sönder på grund av träden som stod ovanpå och två av de övriga fyra gick sönder under arbetets gång. Alla rören byttes ut mot nya i plast.

"Vår" VVS-entreprenör har fått – och tagit ansvar för – uppdraget att ta bort gamla rör, ersätta dem mot 5 nya i plast och återställa uppgrävd mark. Till sin hjälp har han hyrt in Mark & Miljö som bl a tagit fram tillstånd från Malmö Kommun att gräva i deras mark och stått för entreprenadmaskinerna.

Under 14 dagar läckte det 65-gradigt vatten ur vårt system upp på en gång och en gräsmatta medan kommunen l å n g s a m t fattade beslut om att vi skulle få lov att gräva i marken.

Arbetet förväntades vara färdigt medio oktober och blev i verkligheten färdigt i december.

43



Miljöarbete:

Vi återvinner hushålls- och matavfall enligt krav från Malmö Kommun.

Tyvär fungerar det inte så bra. Vissa av föreningens medlemmar har för vana att bara slänga sina sopor ute i området eller innanför dörrarna på golvet i de olika stationerna och slänger osorterat avfall i en container när man kommer med saker som skall ligga på tre olika ställen. Detta kostar både tid och pengar för föreningen (=oss alla).

Två gånger under året har vi haft container för insamling av grovsopor/metall/el-artiklar/färg.

Föreningens ”Super Miljö Hjältar” (en grupp barn som alla bor i föreningen) har visat stor entusiasm och stort engagemang att hjälpa till att pynta vår utemiljö. De är förebilder för oss vuxna i föreningen.

Aktiviteter

För barnen har anordnats aktiviteter såsom midsommarfest, halloweenfest och julfest.

Alla tre aktiviteterna var välbesökta och populära. Tack till ledamöter och frivilliga som under nye suppleanten Helenas ledning åtog sig att genomföra alla 3 festerna för barnen.

Under verksamhetsåret har föreningen arrangerat 2 st. bussresor till Tyskland. Båda har varit fulltecknade och till stor glädje för deltagarna. Tack till ordförande Marian för jobbet att arrangera resan.

Föreningen vill rikta ett stort tack till alla engagerade medlemmar, barn och unga för deras delaktighet i våra utomhus mötesplatser.

Stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning utfördes av styrelsen den 2017-06-14. Vid besiktningen framkom att en del av föreningens medlemmar inte lägger så mycket energi på den utemiljö som ingår i bostaden och som skall hållas ”ren och fin”. Vi har också upptäckt att man är kreativa när det gäller färgval av hela eller delar av ”sina” hus vilket strider mot stadsarkitektens standard.

De berörda (48 medlemmar) har fått en skrivelse från styrelsen och blivit ombedda att sköta sin tilldelade mark samt lägenheten/radhuset de bor i.

Ekonomi 2018

Den för 2018 upprättade budgeten visar att föreningen kommer att generera ett överskott så att avgifterna inte behöver höjas.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 958 867 kr. Under året har föreningen amorterat 644 988 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 102 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 de befintliga lånen på olika bindningstider.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 952 600 kr	0 kr	28 050 kr	4 895 712 kr	-643 413 kr
Resultatdisp. under året				-643 413 kr	643 413 kr
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			-231 544 kr	231 544 kr	
Avsättning år 2017 yttre fond			240 000 kr	-240 000 kr	
Årets resultat					-831 956 kr
Belopp vid årets slut	7 952 600 kr	0 kr	36 506 kr	4 243 843 kr	-831 956 kr

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	16 månader				
	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 866	12 851	12 812	16 601	11 959
Rörelsens kostnader	-12 234	-11 622	-10 890	-15 782	-10 122
Finansiella poster, netto	-1 464	-1 872	-2 165	-3 176	-2 542
Årets resultat	-832	-643	-243	-2 357	-705
Likvida medel & fin. placeringar	3 969	3 634	2 436	1 952	2 422
Skulder till kreditinstitut	65 959	66 604	67 223	67 869	68 718
Fond för yttre underhåll	37	28	2	158	515
Balansomslutning	80 104	81 470	0	0	0
Fastighetens taxeringsvärde	148 737	148 737	145 220	159 011	159 011
Soliditet %	14,00%	15%	16%	16%	18%

Alla belopp i tusentals kronor

Räntekostnad/kr/kvm	74	95	110	160	130
Låneskuld/kr/kvm	3317	3349	3381	3413	3456
Avgift per kvm/kr	603	603	601	779	576



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	4 243 843
Årets resultat	-831 886
Summa till stämmans förfogande	3 411 886

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 411 886
-------------------------	-----------

Styrelsens slutord

Ett problem som blir större och större med åren är – när nya ägare av en bostadsrätt flyttar in – att de inte i juridisk mening vet vad en bostadsrätt är. De förstår inte att de har köpt en andel i en förening där alla, som bor i den, äger i genomsnitt vars en 1/171-del. Beroende på objektets yta ligger detta mellan 0,29% upp till 0,67% av föreningen (siffrorna ungefärliga). Många tror att de "äger sitt hus eller lägenhet". Det gör de inte!! Alla som bor i föreningen har köpt en del av föreningen och som motprestation får de bo i ett radhus eller en lägenhet.

När man som nybliven medlem har flyttat in börjar man ofta renovera och/eller bygga om. I de stadgar som lämnas ut före inflyttningen – som man är skyldig att känna till och veta hur de skall användas - står klart och tydligt vad man får lov att göra och vad man absolut inte får lov att göra. Eftersom varmvatten – både till uppvärmning och till dusch/tvätt cirkulerar i varje huskropp kan en felaktigt monterad handdukstork ställa till stora problem. Eller att någon bara tar bort en radiator i ett badrum, pluggar igen rören och istället lägger elektrisk golvvärme. Man riskerar då att stänga av värmen helt eller delvis för sig själv och sina grannar som får kalla radiatorer och/eller enbart kallt vatten i duschen.

Detta är ett växande problem. Okunniga hantverkare orsakar vatten- och fuktskador. Det man till exempel inte är så duktiga på är att byta/flytta golvbrunnarnas avloppsrör. Det är tyvärr extremt vanligt att det uppstår vattenskador vid dessa arbeten.

Där har styrelsen beslutat att - mot kvitto – ersätta boende för kostnaden för hantverkaren när någon önskar flytta sin golvbrunn. Detta är ett styrelsebeslut som togs på sammanträde i oktober 2016 och började praktiseras omedelbart. Beslutet gäller bara arbetskostnaden - inte materialet. De boende som behöver hjälp med detta ber vi vända sig till föreningens kontor och tala med vicevärdarna.

Vill man skapa "öppen planlösning" är det mycket bra att ta reda på vilka väggar i entréplanet som håller upp ovanvåningen. Vi, som jobbar för föreningen, har några gånger sett hur nära det varit att hela huset kollapsat invändigt.

Styrelsen rekommenderar att medlemmar (= alla boende - nya och "gamla") går in på föreningens hemsida "www.spelmannen.com" och laddar ner "stadgar_brfspelmannen.pdf". Studera dem noggrant. Speciellt §31- §37 handlar om vad man skall tänka på, vad som är tillåtet eller förbjudet när det gäller bostaden.



Under året har det vuxit fram ett problem med att boendes dörrlås har gått sönder och lämnat de boende utelåsta eller att samma sak hänt med låsen på förrådsdörrarna. Och då går man på dagtid till föreningens kontor eller ringer på hos Leif Hansson kl 1 på natten och vill ha löst problemet "nu".

Medlemmarna har 100 procentigt ansvar för att nycklar och lås till deras egna bostäder med tillhörande förråd fungerar. Går det sönder är det medlemmarnas eget ansvar med pengar ur egen börs få det reparerat eller utbytt. Medlemmarna har under hösten informerats via utskick om dessa förhållanden.

I stadgarna står också om nycklar under §31 Bostadshavarens ansvar / Till lägenheten hör bland annat: stycke 5: insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar.

Den 1 juli 2018 kommer vi att anta nya stadgar igen. De senaste antogs 2015. Det beror på att lagstiftarna igen har ändrat i de lagar och förordningar som har med vårt boende att göra. Då måste vi "följa med". Det gör vi bland annat genom att förändringarna av stadgarna för andra gången i rad står på dagordningen på det kommande årsmötet.

Det är i huvudsak bostadsrättslagen som har ändrats.

Styrelsen har fått ett förslag från HSB Malmö och sedan måste vi anta dessa på två stycken årsmöten - ett ordinarie som är avklarat 2017 - och senast på kommande årsmöte.

Bilagat finns en sammanställning på vilka paragrafer som ändrats från vad de är nu till vad de blir.

Det beslutades på styrelsesammanträde i juli månad att medlemmen i lägenhet 137 Maryam Al Batal skulle belönas med ett presentkort på kr 500:- för sina frivilliga och goda insatser.

Många gånger under åren har hon varit behjälplig med att hålla renligheten på anständig nivå i tvättavdelningen i det inre loftgångshuset.

Föreningens styrelse tackar för medlemmarnas förtroende och hoppas att det nya verksamhetsåret blir ett bra sådant.

Styrelsen för Brf Spelmannen i Malmö



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	12 865 579	12 850 686
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 894 852	-4 763 287
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-621 225	-527 377
Löpande underhåll	Not 4	-1 720 951	-1 169 004
Periodiskt underhåll	Not 5	-231 544	-419 294
Övriga externa kostnader	Not 6	-642 582	-608 262
Fastighetsskatt/avgift		-967 614	-961 161
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 146 771	-1 146 174
Avskrivningar	Not 8	-2 008 094	-2 027 055
Summa fastighetskostnader		<u>-12 233 632</u>	<u>-11 621 614</u>
Rörelseresultat		631 947	1 229 072
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		5 118	7 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 469 021</u>	<u>-1 879 663</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 463 903</u>	<u>-1 872 486</u>
Årets resultat		-831 956	-643 413
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-831 956	-643 413
Avsättning underhållsfond		<u>-240 000</u>	<u>-445 629</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>231 544</u>	<u>419 294</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-8 456</u>	<u>-26 335</u>
Underskott		-840 412	-669 748



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 74 961 277	76 919 371
Inventarier	Not 10 149 999	199 999
	<u>75 111 276</u>	<u>77 119 370</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>75 111 976</u>	<u>77 120 070</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	820	12 174
Avräkningskonto HSB Malmö	3 968 896	3 633 926
Övriga fordringar	Not 12 79 968	89 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 941 857	613 593
	<u>4 991 541</u>	<u>4 349 456</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>4 991 541</u>	<u>4 349 456</u>
Summa tillgångar	<u>80 103 517</u>	<u>81 469 526</u>



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 952 600	7 952 600
Fond för yttre underhåll	36 506	28 050
	<u>7 989 106</u>	<u>7 980 650</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 243 843	4 895 712
Årets resultat	-831 956	-643 413
	<u>3 411 886</u>	<u>4 252 299</u>
Summa eget kapital	<u>11 400 992</u>	<u>12 232 948</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>65 313 879</u>	<u>65 958 867</u>
	65 313 879	65 958 867
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	644 988	644 988
Aktuell skatteskuld	788 076	630 741
Övriga skulder	97 297	101 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>93 708</u>	<u>69 670</u>
	<u>1 764 577</u>	<u>1 830 499</u>
	3 388 646	3 277 711
Summa skulder	<u>68 702 525</u>	<u>69 236 578</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>80 103 517</u>	<u>81 469 526</u>



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 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 2,62 %

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 81 373 235 kr (föregående år 81 373 235 kr)



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Noter Resultaträkningen		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	12 000 024	12 000 024
	Hysesintäkter	442 075	467 725
	Övriga intäkter	423 480	382 937
	Summa	12 865 579	12 850 686
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	753 969	726 841
	El	230 490	222 044
	Uppvärmning	2 321 849	2 293 311
	Vatten	594 317	576 345
	Sophämtning	372 714	366 975
	Övriga avgifter	621 513	577 771
	Summa	4 894 852	4 763 287
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	67 650	45 049
	Revisorsarvode	10 150	3 115
	Löner och andra ersättningar	22 626	14 139
	Summa	100 426	62 303
	Löner och ersättningar	375 028	340 740
	Summa	375 028	340 740
	Sociala kostnader	145 771	124 334
	Summa	145 771	124 334
	Totalt	621 225	527 377
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	3 385	9 510
	Material i löpande underhåll	97 735	61 231
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	374 938	82 964
	Löpande underhåll tvättutrustning	7 414	6 832
	Löpande underhåll av installationer	60 040	15 548
	Löpande underhåll Va/sanitet	805 515	168 022
	Löpande underhåll värme	89 906	5 698
	Löpande underhåll ventilation	7 888	33 245
	Löpande underhåll el	152 375	75 263
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	21 225	4 724
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	15 288	1 724
	Löpande underhåll markytor	15 312	585 234
	Skadegörelse	0	3 659
	Försäkringsskador	69 930	115 350
	Summa	1 720 951	1 169 004
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Material i periodiskt underhåll	0	38 044
	Periodiskt underhåll bostäder	0	112 500
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	268 750
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	75 465	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	156 079	0
	Summa	231 544	419 294



HSB Brf Spelmannen i Malmö

		2017-01-01	2016-01-01
Noter Resultaträkningen		2017-12-31	2016-12-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	196 419	195 985
	Revisionsarvoden	13 600	13 038
	Övriga externa kostnader	432 563	399 239
	Summa	642 582	608 262
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	1 146 771	1 146 174
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2022-01-01		
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 958 094	1 958 094
	Inventarier	50 000	68 961
	Summa	2 008 094	2 027 055



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Noter Balansräkningen		2017-12-31	2016-12-31
Not 9	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 635 012	102 635 012
	Omklassificering	0	1 839 545
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 635 012	102 635 012
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-25 715 642	-23 757 548
	Årets avskrivningar	-1 958 094	-1 958 094
	Utgående avskrivningar	-27 673 736	-25 715 642
	Bokfört värde Byggnader	74 961 277	76 919 370
	Bokfört värde Byggnader	74 961 277	76 919 370
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	103 743 000	103 743 000
	Byggnad - lokaler	394 000	394 000
		104 137 000	104 137 000
	Mark - bostäder	44 600 000	44 600 000
	Mark - lokaler	0	0
		44 600 000	44 600 000
	Taxeringsvärde totalt	148 737 000	148 737 000
Not 10	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	872 352	872 352
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 352	872 352
	Ingående avskrivningar	-672 353	-603 392
	Årets avskrivningar	-50 000	-68 961
	Utgående avskrivningar	-722 353	-672 353
	Bokfört värde	149 999	199 999
Not 11	Andelar		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
		700	700



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Noter Balansräkningen 2017-12-31 2016-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto		79 968	89 763
		79 968	89 763

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		941 857	613 593
		941 857	613 593

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 952 600	0	28 050	4 895 712	-643 413
Resultatdisponering under året				-643 413	643 413
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-231 544	231 544	
Avsättning år 2017 yttre fond			240 000	-240 000	
Årets resultat					-831 956
Belopp vid årets slut	7 952 600	0	36 506	4 243 843	-831 956

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	33887698	1,72%	2022-07-28	4 731 900	70 000
Swedbank Hypotek	2655392229	1,20%	2021-09-24	10 687 000	0
Swedbank Hypotek	2657181620	3,20%	2018-09-27	11 891 974	334 988
Swedbank Hypotek	2755604457	1,67%	2022-08-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2854039100	1,18%	2021-09-24	4 900 000	100 000
Swedbank Hypotek	2854711435	2,76%	2019-02-25	12 054 900	65 000
Swedbank Hypotek	2855157372	2,16%	2019-06-19	8 635 889	40 000
Swedbank Hypotek	2856086976	1,99%	2025-02-25	3 057 204	35 000
				65 958 867	644 988

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **65 313 879**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 62 733 927
Genomsnittsränta vid årets utgång 2,21%

2017-12-31 2016-12-31

Ställda säkerheter **77 575 000 77 575 000**

Eventualförpliktelser **Inga Inga**



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Noter Balansräkningen		2017-12-31	2016-12-31
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	644 988	644 988
Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt	27 830	26 319
	Arbetsgivaravgifter	26 995	24 091
	Depositioner	38 883	19 260
		93 708	69 670
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	160 637	203 164
	Övriga upplupna kostnader	700 387	667 782
	Förutbetalda hyror och avgifter	903 553	959 553
		1 764 577	1 830 499

Malmö 4 / 5 - 2018
Marian Galea
Ingrid Ahlqvist
Kay Wellendorph
Amjad Khan
Roul SöderholmVår revisionsberättelse har 7 / 5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning
Jan Ryberg

Av föreningen vald revisor


Camilla BakklundBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Rashid Mahmood

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Spelmannen i Malmö, org.nr. 716406-8830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelmannen i Malmö för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spelmannen i Malmö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlopande 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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 7/5-2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Rashid Mahmood
Av föreningen vald revisor



Jan Ryberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och 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 erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.