ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

HSB BRF VESSLAN I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:746000-5320

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen 2 juni klockan 19:00

Lokal: Vi kommer att vara på gården, vid dåligt väder så flyttar vi in på Fröet. I samband med stämman avslutas så dukar upp för gårdsfest för att äntligen fira in gården efter renovering samtidigt så firar vi att Vesslan är 83 år eftersom vi inte hade gården i ordning för det tilltänkta åttioårsfirandet.

DAGORDNING

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

HSB Brf Vesslan i Malmö
Org.nr 746000-5320

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vesslan i Malmö
Org nr 746000-5320
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 2021-12-31
föreningens 83:a verksamhetsår

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 färdigställdes år 1939 på fastigheten Vesslan 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nikolaigatan 4, Möllevångsgatan 27 samt Södra Förstadsgatan 79 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg- Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	36
2	80
3	11
4	4
5	3
Summa	**134**
Lokaler, bostadsrätt	11
Lokaler, hyresrätt	7
Garage platser	114

Total lägenhetsyta 7430 kvm
Total lokalyta 3945 kvm.
Lägenheternas medelyta 55,44 kvm.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

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

2015 Avloppsrenovering relining med ”strumpmetoden.

2017-2018 Nya insatsrör i fläktkanalerna.

2019-2020 Renovering av garage, nytt tätskikt mellan gård och garage och en ny innegård.

2021 Renovering föreningens kontor.

2021 Renovering av trappuppgångar har påbörjats terrazzogolv och trappor har slipats, samtliga målade ytor i trappuppgångarna målas om, så även utvändiga entréer. I samband med renoveringen av trappuppgångarna så har utsmyckning i trappuppgången S Förstadsgatan 79D restaurerats, kulör, färgval och teknik i målningsprojektet har gjorts i samråd med antikvarie och specialister på byggnadsvård. Projektet skall vara färdigt under Q1 2022.

2021 Nytt låssystem installerat i hela fastigheten.

2021 Nytt bokningssystem till tvättstugor och bastu installerat.

2021 Belysningen i trappuppgångar har bytts ut till ny energieffektiv ljudstyrd belysning.

2021 Arbete med att byta ut belysning på vindar och i källare till energieffektiv rörelsestyrd belysning har påbörjats och kommer att färdigställas under Q1 2022.

2021 Målning av passagen mellan gården och Södra Förstadsgatan.

2021 Byte av belysning till effektivare och energisnålare armaturer i gången mellan gården och S Förstadsgatan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2021
Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Fredrik Grytberg
Vice ordförande	Elisabeth Niskakari
Sekreterare	Mathias Persson/Kajsa Ekelund
Studieorganisatör	Arvid Svahn
Ledamot	Kajsa Ekelund/Mathias Persson
Ledamot	Peter Johansson
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord
Suppleant	Minh Tuan Le
Suppleant	Leonardo Gabassi

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Grytberg, Mathias Persson och Arvid Svahn samt suppleanten Leonardo Gabassi. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Firmatecknare två i förening
Elisabeth Niskakari, Mathias Persson, Kajsa Ekelund, Peter Johansson, Arvid Svahn och Fredrik Grytberg.

Revisorer
Ordinarie revisorer Bo Sturesson och Frida Olofsson Revisorssuppleant Vakant. Revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Erik Johansson, Stellan Oskarsson och Petronella Roos.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Peter Johansson och Mathias Persson

Förvaltare
HSB, Johanna Möller och Linnea Råbratt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Trappuppgångarna har fått terrazzogolven och trapporna slipade.
Målningsarbete pågår och kommer att avslutas under första kvartalet 2022.
Nytt låssystem från ASSA har installerats i hela fastigheten förutom i lokalerna.
Nytt fjärröppningssystem har installerats i garaget.
Nytt bokningssystem för tvättstuga och bastu har installerats.
Belysning i trappuppgångarna har bytts ut till ny energieffektiv ljudstyrd belysning.
Byte av belysning på vindar och i källare är påbörjat och kommer att slutföras Q1 2022.
Fastighetskontoret/styrelserummet har fått en välbehövlig uppfräschning med nya ytskikt och nya möbler.
Det har konstaterats att fukt tränger in i fasaden på Södra Förstadsgatan, detta på grund av att dagvattenbrunnarna på lågtaken är felplacerade, arbete pågår med att göra om detta och i samband med förberedande arbete så skedde en incident som ledde till en brandskada. Vi har ett pågående försäkringsärende och när det är avslutat så kommer arbetet med att flytta brunnarna att slutföras.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts löpande under året. Styrelsen har konstaterat att fastigheten är i gott skick men att det alltid fordras underhåll och renoveringar.
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Byte garageport.
Renovering av bastu med tillhörande duschrum.
Iordningsställande av den blivande övernattningslägenheten.
Uppdatering/byte av hissar i trappuppgångar på Möllevångsgatan.
Fönsterbyte på fastigheten.
Planerade åtgärder ska finansieras med sparat kapital och banklån.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 660 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2022 upprättade budgeten visade att den höjning av avgifterna som genomfördes 2020-01-01 skall täcka behovet och därmed planeras ingen höjning för 2022.

Styrelsen gör tillsammans med ekonomen på HSB, föreningens budget, och med underhållsplanen som underlag, bedömning om det finns behov av avgiftshöjning. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite vartannat eller vart tredje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 727 056 kr. Under året har föreningen amorterat 393 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 76 år.

Kommentarer till Årets resultat
Styrelsen anser att ekonomin är god och vi ser kontinuerligt över kostnaderna för löpande drift och för underhåll. Överskott på avräkningskontot placeras aktivt i bunden inlåning för att få bättre ränteinkomster på kapital.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning
Styrelsen konstituerade om sig i november och Kajsa Ekelund tog på sig uppdraget att vara sekreterare.

Väsentliga avtal
Från och med december 2020 har vi med HSB som redan skötte vår ekonomiska förvaltning nu ingått avtal avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt städning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Inga

Medlemsinformation
Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 157 medlemmar (154 föregående år). 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	9 821	9 758	9 388	9 453	9 371
Rörelsens kostnader	-8 698	-7 569	-6 965	-6 839	-8 612
Finansiella poster, netto	-155	-162	-120	-159	-307
Årets resultat	968	2 027	2 303	2 458	452
Likvida medel & fin placeringar	10 131	6 294	13 417	13 659	11 389
Skulder till kreditinstitut	29 727	23 120	23 489	23 882	24 274
Fond för yttre underhåll	11 135	10 944	10 669	10 194	9 768
Balansomslutning	65 574	57 153	56 980	52 661	51 629
Fastigheternas taxeringsvärde	169 600	169 600	169 600	127 200	127 200
Soliditet %	49	55	51	51	47
Räntekostnad kr/kvm	14	15	19	20	31
Låneskuld kr/kvm	2 614	1 729	2 065	2 100	2 134
Avgift kr/kvm	660	660	641	641	641

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Uppl. avgifter**	**Underhålls fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	236 526	597 390	10 943 734	17 502 955	2 027 028	**31 307 633**
Avsättning år 2021 yttre fond			660 000	-660 000		**0**
Ianspråktagande av yttre fond			-468 693	468 693		**0**
Disposition av föregående års resultat:				2 027 028	-2 027 028	**0**
Årets resultat					968 094	**968 094**
Belopp vid årets utgång	**236 526**	**597 390**	**11 135 041**	**19 338 676**	**968 094**	**32 275 727**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 338 676
årets vinst	968 094
	20 306 770
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 306 770
	20 306 770

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	9 184 378	9 038 075
Övriga intäkter	3	636 401	719 462
		9 820 779	**9 757 537**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-701 233	-473 417
Planerat underhåll	5	-468 693	-419 269
Fastighetsavgift/skatt		-541 506	-536 935
Driftskostnader	6	-3 865 915	-3 523 604
Övriga kostnader	7	-1 197 849	-613 995
Personalkostnader	8	-475 206	-553 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 447 755	-1 447 752
		-8 698 157	**-7 568 758**
Rörelseresultat		**1 122 622**	**2 188 779**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 392	11 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 921	-173 378
		-154 529	**-161 752**
Årets resultat		**968 094**	**2 027 028**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	33 619 917	35 067 672
Pågående nyanläggningar och förskott	10	21 375 047	15 332 045
		54 994 964	**50 399 717**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	11	791	791
		791	**791**
Summa anläggningstillgångar		**54 995 755**	**50 400 508**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 949	2 776
Avräkningskonto HSB Malmö		10 127 992	6 290 907
Övriga fordringar	12	29 532	60 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	414 674	396 294
		10 575 147	**6 750 030**
Kortfristiga placeringar			
Egen Brf kortvarigt bruk		1	1
		1	**1**
Kassa och bank		2 939	2 939
Summa omsättningstillgångar		**10 578 087**	**6 752 970**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 573 842**	**57 153 478**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		236 526	236 526
Uppåtelseavgifter		597 390	597 390
Fond för yttre underhåll	14	11 135 041	10 943 734
		11 968 957	**11 777 650**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		19 338 676	17 502 955
Årets resultat		968 094	2 027 028
		20 306 770	**19 529 983**
Summa eget kapital		**32 275 727**	**31 307 633**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 856 138	17 083 262
Summa långfristiga skulder		**10 856 138**	**17 083 262**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	18 870 918	6 036 794
Leverantörsskulder		1 425 877	583 598
Aktuella skatteskulder		59 850	143 027
Övriga skulder	18	45 612	171 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 039 720	1 827 973
Summa kortfristiga skulder		**22 441 977**	**8 762 583**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 573 842**	**57 153 478**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		968 094	2 027 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 447 755	1 447 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 415 849**	**3 474 780**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 968	-106 268
Förändring av kortfristiga skulder		845 271	-1 484 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 273 088**	**1 884 046**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 043 003	-8 638 149
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 043 003**	**-8 638 149**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		6 607 000	-368 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**6 607 000**	**-368 750**
Årets kassaflöde		**3 837 085**	**-7 122 853**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 293 846	13 416 699
Likvida medel vid årets slut		**10 130 931**	**6 293 846**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK

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

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Anläggningstillgångar
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 48 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %

Kassaflödeanalys
Kassaflödeanalysen är upprättat enligt indirekta metoden.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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

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

Skatter
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 362 485 kr
(fg år 11 362 485 kr)

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 906 080	4 906 080
Årsavgifter lokaler	2 089 560	2 089 560
Hyresintäkter	2 188 738	2 042 435
	9 184 378	**9 038 075**

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Årsavgift el	567 303	558 027
Övriga intäkter	69 098	161 435
	636 401	**719 462**

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll	58 085	9 214
Material i löpande underhåll	0	9 756
Löpande underhåll av bostäder	2 570	0
Löpande underhåll tvättutrustning	58 622	53 499
Löpande underhåll av installationer	63 872	126 117
Löpande underhåll Va/sanitet	168 568	89 723
Löpande underhåll värme	10 804	0
Löpande underhåll ventilation	61 609	77 718
Löpande underhåll el	43 361	26 556
Löpande underhåll tele/TV/	11 467	0
Löpande underhåll av markytor	16 607	2 808
Försäkringsskador	199 819	54 484
Löpande underhåll hissar	5 850	23 543
Öresutjämning	-1	-1
	701 233	**473 417**

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll	1 609	189 862
Periodiskt underhåll ventilation	0	52 968
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	226 734	50 934
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	125 506
Planerat underhåll övrigt	91 596	0
Öresutjämning	-1	-1
Periodisk underhåll gemensamma utrymmen	148 755	0
	468 693	**419 269**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	776 730	777 208
El	718 029	711 563
Uppvärmning	1 592 534	1 325 152
Vatten	323 774	303 558
Sophämtning	180 402	139 954
Övriga avgifter(avser försäkring, kabel TV, bredband mm)	274 445	266 169
Öresutjämning	1	0
	3 865 915	**3 523 604**

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	416 474	199 698
Revisionsarvoden	14 575	13 318
Övriga kostnader	766 800	400 979
	1 197 849	**613 995**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	189 379	183 701
Revisorsarvode	34 100	33 400
Löner och andra ersättningar	137 352	207 997
	360 831	**425 098**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	114 375	128 688
	114 375	**128 688**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**475 206**	**553 786**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 562 587	59 562 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**59 562 587**	**59 562 587**
Ingående avskrivningar	-24 694 915	-23 247 163
Årets avskrivningar	-1 447 755	-1 447 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-26 142 670**	**-24 694 915**
Mark	200 000	200 000
Utgående värde mark	**200 000**	**200 000**
Bokfört värde byggnader och mark	**33 619 917**	**35 067 672**
Taxeringsvärden byggnader	89 800 000	89 800 000
Taxeringsvärden mark	79 800 000	79 800 000
	169 600 000	**169 600 000**

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 332 045	6 693 896
Årets investeringar	6 043 002	8 638 149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 375 047**	**15 332 045**
Utgående redovisat värde	**21 375 047**	**15 332 045**

Pågående byggnation avser gårdrenovering vilket beräknas kosta ca 16 mkr kr och beräknas färdigställas 2022, samt trapphusrenovering/porttelefon, ca 7 mkr färdigställas under 2022.

Not 11 Andelar

Namn	**Anskaffn. värde**	**Bokfört värde**
HSB Malmö	500	500
Fonus	291	291
	791	**791**

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	29 532	11 223
Mervärdeskatt	0	48 830
	29 532	**60 053**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414 674	396 294
	414 674	**396 294**

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	10 943 734	10 669 003
Avsättning	660 000	694 000
Ianspråktagande	-468 693	-419 269
	11 135 041	**10 943 734**

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	35 289 600	35 289 600
	35 289 600	**35 289 600**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

18 870 918 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 393 000 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	18 870 918	6 036 794
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	10 856 138	17 083 262
	29 727 056	**23 120 056**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	1,00	2023-11-15	2 115 844	2 199 844
Nordea Hypotek	0,98	2023-01-23	3 346 500	3 443 500
Nordea Hypotek	0,60	2022-10-19	4 128 468	4 174 468
Nordea Hypotek	0,64	2024-08-21	5 643 794	5 712 794
Nordea Hypotek	0,60	2022-08-17	7 492 450	7 589 450
Nordea Hypotek	0,29	2022-11-28	7 000 000	0
			29 727 056	**23 120 056**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

Not 18 Övriga korftfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	0	72 534
Lagstadgade sociala avgifter	0	74 168
Inre fond	24 489	24 489
Moms	21 123	0
	45 612	**171 191**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	19 061	15 100
Förutbetalda hyror och avgifter	1 237 168	1 248 081
Övriga upplupna kostnader	783 493	564 794
Öresutjämning	-1	-2
	2 039 721	**1 827 973**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

HSB Brf Vesslan i Malmö
Org.nr 746000-5320

Malmö den 2022-04-26

Fredrik Grytberg

Elisabeth Niskakari

Mathias Persson

Peter Johansson

Arvid Svahn

Kajsa Ekelund

Ingemar Hägerfjord

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04

Alexandra Ong
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sturesson
av föreningen utsedd revisor

Frida Olofsson
av föreningen utsedd revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 52fd7c7e9397b5e3f9b378d8f839d48b156a0049364cb30efd729ede36c3a873fbf372e38a2e643d4e5e07d58e2580e31a970ae83343a710bdaf2224000d2f29

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Malmö, org.nr. 746000-5320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Malmö för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b3a7ac3906f9ce2e499fe09875231c66b9ff3eafe0f18933e06cbca5d2465432604fbb6d4f4eb66385bea72eafae4a54c9ef46b18fa122cb10a5fbb7e1610a7e

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 Vesslan i Malmö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 2022-05-04

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sturesson
Av föreningen vald revisor

Frida Olofsson
Av föreningen vald revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b3a7ac3906f9ce2e499fe09875231c66b9ff3eafe0f18933e06cbca5d2465432604fbb6d4f4eb66385bea72eafae4a54c9ef46b18fa122cb10a5fbb7e1610a7e

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BRF VESSLAN

Till årsstämma 2022-06-02

PROPOSITION TILL FÖRENINGSSTÄMMA 2022 HSB BRF VESSLAN I MALMÖ

KAMERAÖVERVAKNING AV INNERGÅRD OCH GARAGE ELLER EJ

BAKGRUND

Medlemmar har efterfrågat bättre säkerhet när det gäller egendom så som cyklar på gården och i garaget ur stöldsynpunkt. Kameraövervakning har föreslagits.

Styrelsen vill att medlemmarna fattar beslut på stämman om hur vi skall hantera denna fråga.

Beslutar stämman att styrelsen ska arbeta vidare med frågan så behöver först praktiska faktorer undersökas så som kostnader samt eventuella lagliga hinder. Styrelsen anser att beslutet behövs från stämman för att arbetet ska gå i rätt riktning gällande övervakning.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om ett av följande alternativ

1) att ge styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med frågan om kameraövervakning

eller

2) att besluta emot kameraövervakning av innergård och garage

Till styrelsen för Brf Vesslan, Malmö

Här några punkter som vi föreslår att Vesslans ordinarie stämma 2022 tar upp:

1. Hur löser vi ventilationsproblemen sommartid?
2. Framtida energibehov
3. Plats för ett minigym i huset?
4. Medlemmarnas engagemang i föreningen

Vårt önskemål är att frågorna diskuteras på stämman, att styrelsen i förekommande fall berättar om vad som redan planeras och att stämman får möjlighet att besluta om ev åtgärder.

Här lite bakgrund, förslag och uppslag.

1. Hur löser vi ventilationsproblemen sommartid?

Under värmeböljor kan temperaturen i vissa lägenheter gå upp mot (officiellt hälsovådliga) 28° C. Enligt expertbedömningar verkar klimatförändringen leda till fler värmetoppar i framtiden.

Det är knappast effektivt eller ekonomiskt rimligt att varje lägenhet löser detta var för sig med t ex mobil AC. Vi föreslår därför att styrelsen snarast planerar en samlad lösning av husets ventilation.

2. Framtida energibehov

Förbättrad ventilation medför ökat behov av energi vilket måste kompenseras på något sätt. Även den allmänna risken för kraftigt stigande energipriser och påverkan på klimatet motiverar att nu börja planera fastighetens framtida energilösningar, med beaktande av de energistrategier som samhället i stort väljer och med hjälp av oberoende expertis.

3. Plats för ett minigym i huset?

Flera här i föreningen ägnar sig åt utomhusträning. Vi som gör det vet att det kan ta emot, eller vara direkt omöjligt, pga t ex halka eller ösregn. Om styrelsen kan anvisa ett utrymme för löpband och ev ytterligare någon mindre träningsutrustning vore det mycket positivt. Utrymmet kan också nyttjas av den som vill stretcha eller styrketräna i samband med utomhusträning.

4. Medlemmarnas engagemang i föreningen

Fler engagerade medlemmar kan tillföra många goda idéer och underlätta den viktiga interna kommunikationen. Vi föreslår en idédiskussion och gärna försöksverksamhet. Ett par uppslag:

Kontaktpersoner i trapphusen skulle kunna ta emot och förmedla synpunkter och önskemål från grannarna och inhämta medlemmarnas åsikter i olika frågor. Värt att pröva i mindre skala?

Rapportering av iakttagna fel och brister i allmänna utrymmen skulle kunna stimuleras genom ett system utan omständlig inloggning och med tydligare återkoppling, t ex via en mobilapp där feltyp och plats snabbt kan anges. Kanske finns på marknaden?

Malmö/Vesslan den 27 februari 2022

Olle Alexandersson, lgh 95 Eva Engquist, lgh 95 Petronella Thorén, lgh 85

Erik Alexandersson, lgh 86-87 Tor Billgren, lgh 86-87

Styrelsens yttrande över inkommen motion till årsstämma 2022

HSB Brf Vesslans styrelse har delat upp den inkomna motionen i fyra att-satser för att förtydliga motionsbesvarandet.

Motionärerna föreslår

1) *att styrelsen snarast planerar en samlad lösning av husets ventilation*
2) *att styrelsen börjar planera fastighetens framtida energilösningar*
3) *att styrelsen anvisar ett utrymme för löpband och ev. ytterligare någon mindre träningsutrustning*
4) *att engagemanget i föreningen ökar*

Styrelsens yttrande om samtliga punkter i den inkomna motionen

1) Enligt folkhälsomyndighetens rekommendationer bör inte temperaturen överstiga 26 grader på sommaren. Under kortare perioder på sommaren får temperaturen uppgå till högst 28 grader. Vid extremväder som exempelvis värmeböljor är Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperaturer inte tillämpliga på samma sätt som annars.[1] Vid extremväder är det oundvikligt med höga temperaturer och man kan därför inte kräva att en bostadsrättsförening installerar klimatanläggningar för att sänka inomhustemperaturen.

Det är också viktigt att komma ihåg att huset är från 1930-talet, dvs en gammal byggnad som naturligtvis ska anpassas i bästa möjliga mån men som, med detta sagt, försvårar att uppnå samma standard som nybyggda bostäder. Huset har så kallad självdragsventilation och saknar gemensam ventilationsanläggning. Installation och drift av t.ex. någon slags gemensam air-condition-funktion hade kostat stora summor och därmed lett till höjda avgifter för samtliga medlemmar. En individuell luftkonditionering av portabel modell där man leder ut varmluften genom fönster eller ventil rekommenderas för de som upplever att det finns behov av att kyla ner exempelvis sovrummet för att kunna sova bättre.

2) Styrelsen ser positivt på att se över framtida energilösningar, både med tanke på miljö och ekonomi. Tiden har inte funnits hittills för styrelsen att se över detta, men uppskattar att förslaget inkommit. Styrelsen vill undersöka saken vidare och rådfråga sakkunniga om ämnet.

[1] Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus; FoHMFS 2014:17

3) Styrelsen vill inleda med att förtydliga att vid ett införande av gym så svarar föreningen för oaktsamhet vilket innebär att vi kan bli ersättningsskyldiga för skada som uppstår till följd av oaktsamt agerande.[2] Det skulle dels kunna vara så att det finns en skyldighet för bostadsrättsföreningen att se till så att ingen kommer till skada på grund av utrustningen, t.ex. genom att regelbundet se över maskinerna så att de inte är trasiga på något sätt som skulle kunna leda till att skada uppstår. Styrelsen ser inte att det finns möjlighet att åta sig detta ansvar så att ett ”minigym” skulle kunna införas på ett tillräckligt säkert sätt, utan hänvisar till något av de flertal gym som finns i närområdet.

4) Styrelsen ser positivt på ökat engagemang hos föreningens medlemmar. Vi anser samtidigt att samtliga medlemmar måste kunna ha samma möjlighet att kontakta styrelsen. Detta ska inte behöva ske via enskilda kontaktpersoner. Styrelsen vill naturligtvis inte att det ska finnas trösklar för någon att kontakta styrelsen. Vi försöker möjliggöra kontakt genom flertalet kanaler, bl.a. mejl, gårdsgruppen, det årliga glöggminglet, nyhetsbrev och årsstämman. Efterfrågar föreningens medlemmar ytterligare kontaktvägar så vill styrelsen se över detta vidare, men vi är av den åsikt att detta inte sker genom specifika kontaktpersoner i trappuppgångarna – utöver det faktum att styrelsens medlemmar redan bor utspritt i föreningen – utan snarare genom ännu bättre och tydligare kommunikationsvägar.

Styrelsen föreslår stämman

1) *att denna del av motionen anses besvarad i och med styrelsens yttrande*

2) *att styrelsen får i uppdrag att fortsätta undersöka klimatpositiva och kostnadseffektiva energilösningar för föreningen*

3) *att denna del av motionen avslås och anses besvarad i och med styrelsens yttrande*

4) *att styrelsen får i uppdrag att se över sina kommunikationskanaler*

[2] Läs mer i Skadeståndslag (1972:207)

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.

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.

Egna anteckningar.

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

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

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