



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
VÄBELN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 resultat- och balansräkning.
13. Beslut i anledning av föreningens 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.
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.
23. Val av fullmäktige och suppleant samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande.



# HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄBELN I MALMÖ ÅRSREDOVISNING

För

**HSB Bostadsrättsförening Väbeln i Malmö.**

Organisationsnummer 746000-5023

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**1/1 2019 - 31/12 2019.**

**Föreningens 82: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.

Föreningens fastighet byggdes år 1937/38 på tomt Nr.3 i kvarteret Nr.23 som föreningen innehar med äganderätt. Adressen är Törnskärgatan 3 A- C / Västra Rönneholmsvägen 57. Föreningen registrerades den 15/6 1938. Huset total ombyggdes 1985/86. Ombyggnaden innefattade bl.a. hopslagning av lägenheter. Lägenhetsantalet minskades från 33 till 23 st. Dessutom försågs fastigheten med nya vatten och avloppsstammar, nytt elsystem, hissar, nya fönster, balkonger och fasaden med det gula teglet. Husets "värdeår" är 1986.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. En avgift för detta tas ut av respektive lägenhetsinnehavare i januari månad varje år.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Väbeln 3, vilken innehåller 23 st lägenheter och 3 st lokaler.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adressen Törnskärgatan 3 A, B, C.

Föreningens 23 st bostäder och 3 lokaler fördelar sig enligt följande:

7 st	2 Rum och Kök.
13 st	3 Rum och Kök.
3 st	4 Rum och Kök.
Total lägenhets yta:	1 586,5 m <sup>2</sup>
Total lokalyta	141,0 m <sup>2</sup>
Lägenheternas medelyta är	69,0 m <sup>2</sup>

## DE SENASTE ÅREN HAR FÖRENINGEN UTFÖRT FÖLJANDE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH INVESTERINGAR I FASTIGHETEN.

### 2019:

1. Nya stolparmaturer gården i LED (Arbetet slutförs år 2020)
2. Nya husnummer armaturer åt gården. (Arbetet slutförs år 2020)
3. Nya armaturer hiss trappa C. (Arbetet slutförs år 2020)
7. Montage av 5 st brytskydd på alla portar åt gård och gata.
8. Ny SMS-Larmuppringare monterad pannrumet.

### 2018:

1. Reparation av klinkergolv, utbyte av läckande brunn terrass.
2. Reparation av fuktskadat tak och vägg i lägenhet under terrassen.
3. Cirkulationspumpar utbytta i värmecentralen.
4. Obligatorisk ventilations kontroll (OVK)
5. Montage av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.
6. Ny dvärgbrytarcentral har installerats i elcentralen tvättstugan.

### 2017:

1. Omläggning av yttertaket.
2. Nya hängrännor och stuprör.
3. Frihängande balkongerna försetts med nya undersidor av profilerad plåt.
4. Samtliga balkonger har fått fronterna tvättade.
5. Nya Ventilationsgaller på fasaden till vinden.
6. Nya springventiler till fönstren.
7. Nytt plåttak öppna spisen terrassen.
8. Ny mjuk/rörelsefog tegelfasaderna.
9. Nya plattor fjärrvärmväxlaren, radiatorer.
10. Lagstadgad Energideklaration.

### 2016:

1. Nya golv bägge hissarna.
2. Finstädning och polering av trapphusgolven.
3. Värmemängdsmätare installerad på värmepumpen.

### 2015:

1. Lagning av väggar i källaren efter översvämningsskadorna 31/8 2014.
2. Underhållsspolning av avloppstammarna.
3. Ommålning av samtliga trapphus och hissar.
4. Nya trapphustavlor.
5. Brytskydd på samtliga källardörrar.

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2019, i Brf Väbelns föreningslokal Törnskärsgatan 3A. Närvarande var 10 st röstberättigade medlemmar. Stämman godkände verksamhetsberättelsen och fastställde resultat- och balansräkningen. Stämman beslutade att verksamhetsårets resultat efter uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad, samt efter överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan. Skulle följa styrelsens förslag, vilket innebär att 3 775 202 kr balanseras i ny räkning. Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet.

I tur att avgå från styrelsen var Mats Anderberg han omvaldes för en period av två år. Som nya styrelseledamöter valdes Vilhelm Gelderman och Irina Bernebring Journiette bägge för en period på två år.

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under verksamhetsåret 2019 har styrelsen bestått av följande medlemmar:

Ordförande	Mats Anderberg
Vice Ordf	Emil Magnusson
Sekreterare	Camilla Alm/ Irina Bernebring Journiette
Ledamot/ Studieorganisatör	Vilhelm Gelderman
Ledamot	Camilla Alm
HSB-representant	Jan Östring

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Emil Magnusson och Camilla Alm.

## Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 7 st protokollförda styrelsesammanträden + konstituerande mötet efter stämman.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Mats Anderberg, Irina Journiette Bernebring, Emil Magnusson samt Camilla Alm.  
Att två tillsammans teckna föreningens firma.

## ATTESTRÄTT

Mats Anderberg, Emil Magnusson, Camilla Alm, Irina Bernebring Journiette och Vilhelm Gelderman

## REVISORER

### Ordinarie

Leif Ylitalo Oskarsson

Samt revisor från Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Suppleanter

Vakant

## VALBEREDNING

### Ordinarie

Vilhelm Gelderman, Lina Martinell

### Suppleanter

Vakant

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

### Ordinarie

Mats Anderberg

### Suppleanter

Emil Magnusson

## VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd under verksamhetsåret har varit Mats Anderberg.

Skötseln av trädgården har under året utförts av UA Bemanning o ind.service AB

Städningen av trapporna har under året utförts av SBC Förvaltning.

## AVTAL

Föreningen har i dag avtal med nedanstående företag:

Företag	Gällande:
1 HSB Malmö	Administrativ förvaltning, bokföring, bokslut, budget, avgifter, redovisning, lönehantering, underhållsplanering m.m
2 Anticimex	Skadedjursbekämpning.
3 Hisselektra	Skötsel / Service hissarna trappa A & C.
4 Kiwa Inspecta	Hiss besiktningar
5 Bahnhof	Bredband, bredbandstelefont



6	ComHem	Kabel TV, bredband
7	SBC	Trappstädning, snöskottning trottoarer
8	UA Bemanning AB	Trädgårdsskötsel / Byggservice
9	Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring, Brf tilläggsförsäkring
10	Energi försäljning Sverige AB	Elavtal
11	E.ON	Fjärrvärme och Elnät (monopol)
12	VA Syd	Vatten och sophämtning (monopol)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Under verksamhetsåret har föreningen gått igenom ett antal alternativa förslag för att komma tillrätta med de ständiga läckagen från solterrassen. En extra stämma avhölls i september där medlemmarna fick ta ställning till förslaget om att bygga en lägenhet av terrass ytan. Styrelsen fick i uppdrag att ge konsulterna ok till att gå vidare med lägenhetsalternativet. I december fick föreningen besked från Stadsbyggnadskontoret att det inte var tillåtet enligt en stadsplan från 1935 att göra om terrassen till lägenhet, ej heller att inreda vindarna till lägenheter godkändes.

Föreningen befann sig plötsligt åter på ruta noll. Styrelsen fattade beslutet på sista mötet för året att gå vidare med det enda återstående alternativet, att behålla solterrassen och åter en gång göra om tätskiktet med nya rör och brunnar.

### Ombyggnad och underhållsplan

1. Alla pumpar är nu utbytta i värmecentralen.
2. Montage av 5 st brytskydd på alla portar åt gård och gata.
3. Nya stolparmaturer gården med LED
4. Nya husnummer armaturer på gården.
5. Ny tvättmaskin har införskaffats, installeras år 2020.

### Årets löpande underhåll

Följande är en del av det löpande underhållet som skett under året.

1. Rensning har utförts 6 gånger av filterna i återvinnings aggregatet (VÅV).
2. Hiselektra AB. Service avtal 1/1 - 31/12 2019.
3. Tvättmaskin W75: Alla element har bytts ut.
4. Klottersanering har skett på portar och fasad utvändigt efter vandalisering.
5. En avloppstam har högtrycksspolats pga stopp och dålig lukt.

### Årsavgifter och Hyror

Nu utgående m<sup>2</sup> pris och år varierar mellan 723:- och 774:- beroende på lägenhetsytan. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743:-/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Desto mindre lägenhet ni har, ju högre blir kvadratmeter priset. Bl.a. beroende på att kök och badrum är lika dyra att bygga i en liten som stor lägenhet. Den sedvanliga uppräknings av hyran för lokalerna med hyresrätt skedde den 1/1 2020. Justeringen blev i genomsnitt +1,46%. Avtalen följer gällande index klausul.

### Avsägelse lägenheter

Alla lägenheter har boende medlemmar. Alla affärslokaler har betalande hyresgäster. Inga uppsägningar eller avsägelse har inkommit under året.

## ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Den årliga besiktningen av föreningens fastighet utfördes den 9 oktober. I år tillsammans med representant från UA Bemanning AB. Förutom problemen med terrassen kunde inte några väsentliga brister upptäckas. Föreningens egendom bedömdes befinna sig i gott skick.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen uppdaterar regelbundet underhållsplanen. Det närmste året planerar styrelsen för följande åtgärder.

Upprustning/översyn av utemiljön/trädgården.

Nya porttelefoner och kodapparater med taggar.

Utbyte av den gamla gula W75 tvättmaskinen, bortmontage av den fristående centrifugen.

Fortsatt arbete med solterrassen.

Planerade åtgärder finansieras med eget kapital.

### Ekonomi.

Föreningens totala banklån uppgick på bokslutsdagen den 31/12 2019 till 7 834 664 kr.

Under året har föreningen amorterat 129 612 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen placerat lånen på olika låneinstitut och med skilda bindningstider.

Vi hade omläggningar på två av våra lån år 2019.

Lån med nr: 266113. 2 749 609 kr den 3/4. Löper med 3-månaders. Räntesats på 0,80 %.

Lån med nr: 2754214373. 1 077 089 kr den 28/11. Bands för en period på 5 år. Räntesats på 1,32 %.

I år 2020 har vi åter två omläggningar, ovanstående 3-månaders den 3/4.

Samt ett lån med belopp 2 749 609 kr den 30/12. Den löper i dag med 2,02 % ränta.

Vårt elavtal med Energi Sverige AB löper vidare. Elpriset för 2020 (inkl. alla avgifter skatter och moms) ser ut att bli 1,45 kr per kWh, -7,64 %

EON höjde fjärrvärmepriset den 1/1 2020 med i snitt 2,0 % för uppvärmningen av en genomsnittsfastighet.

Enligt beslut i VA Syds förbundsfullmäktige den 17 juni 2019 höjs bruksavgifterna 2020 för VA i Malmö med i genomsnitt 8,5 %.

Försäkringsavtalet med Länsförsäkringar löper i ytterligare ett år.

Premien för fastighetsförsäkringen ökar med 12,6 %. Premien för Brf tillägget lämnas oförändrat år 2020.

### Årsavgifter.

Vi har lyckats hålla månadsavgifterna oförändrade sedan 1/1 2013. Då den sänktes med 3,5%. Senast avgifterna höjdes var den 1/1 1998 då med 4 %.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Budgeten för år 2020 visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade år 2020.

## EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Ett förslag från styrelsen gällande terrassen var att bygga om ytan till lägenhet.

En extra föreningsstämma avhölls den 3/9 2019. 8 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Stämman beslutade med 5 röster mot 0 att ge styrelsen fullmakt att arbeta vidare med ombyggnad av terrassen till lägenhet. Två närvarande lade ner sina röster.



## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemsantalet - Lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 32st. 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.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 1 st. Nya medlemmar är:

Läg.nr	Överlåtelsedatum.
57	2019 04 03

## 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 388	1 384	1 413	1 375	1 380
Rörelsens kostnader	-955	-1 086	-1 387	-818	-931
Finansiella poster, netto	-93	-97	-162	-200	-205
Årets resultat	340	201	-136	357	244
Likvida medel & fin. placeringar	5 046	4 937	4 792	5 662	5 399
Skulder till kreditinstitut	7 835	7 964	8 086	8 215	8 342
Fond för yttre underhåll	1 623	1 456	1 502	1 910	1 848
Balansomslutning	14 205	14 350	14 115	14 284	14 151
Fastighetens taxeringsvärde	35 138	29 133	29 133	29 133	23 203
Soliditet %	42%	40%	39%	39%	37%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	73	71	108	130	142
Låneskuld kr/kvm	4537	4612	4682	4757	4830
Avgift kr/kvm	743	743	743	743	743

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 578	420 186	1 455 988	3 573 826	201 376
Resultatdisponering under året				201 376	-201 376
lanspråkstagande 2019 av yttre fond			-7 104	7 104	
Avsättning år 2019 yttre fond			174 000	-174 000	
Årets resultat					340 089
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>29 578</b>	<b>420 186</b>	<b>1 622 884</b>	<b>3 608 306</b>	<b>340 089</b>

## FÖRSLAG TILL RESULTAT DISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före avsättning/ianspråktagande av yttre fond	3 775 202
<b>Årets resultat</b>	<b>340 089</b>
Avsättning till underhållsfond	-174 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	7 104
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 948 395</b>

Styrelsens föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 948 395
<b>Förslaget innebär att:</b>	
<b>Årets resultat efter avsättning/ianspråktagande av yttre fond blev:</b>	<b>173 193</b>
Fond för yttre underhåll ökar/minskar med jämfört med föregående år:	166 896

## STYRELSENS SLUTORD

Eftersom vi bara är 23 lägenheter så måste en stor andel av medlemmarna vara beredda på att ta en förtroendepost. Detta om inte arbetsbördan för de kvarvarande skall bli för stor. Det är ett antal befattningar som måste besättas om vi skall uppfylla minimikraven på besättningen.

Det gångna verksamhetsåret har haft vakanser på:

- Revisor suppleant.
- Suppleant valberedning.

Vi behöver till stämman 2020 intresserade medlemmar till ovanstående poster.

Varmt tack till alla medlemmar för det intresse som visats under det gångna verksamhetsåret.

Tillsammans kan vi göra vår förening både bättre och starkare om vi gemensamt tar ansvar för föreningens intressen.

Tänk på att vi samfällt äger en fastighet som har ett taxeringsvärde på drygt trettiofem miljoner kronor.

Styrelsen tackar för det förtroende som förevisats under året.





## HSB Brf Väbeln i Malmö

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 330 908	1 328 922
Övriga intäkter	Not 2	56 754	55 392
Summa Nettoomsättning		1 387 662	1 384 314
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-414 004	-396 770
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-111 294	-115 565
Löpande underhåll	Not 5	-46 680	-97 417
Periodiskt underhåll	Not 6	-7 104	-70 159
Övriga externa kostnader	Not 7	-82 910	-114 189
Fastighetsskatt/avgift		-45 051	-44 563
Avskrivningar	Not 8	-247 334	-247 334
Summa fastighetskostnader		-954 377	-1 085 997
<b>Rörelseresultat</b>		<b>433 285</b>	<b>298 317</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 480	25 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 676	-122 049
Summa finansiella poster		-93 196	-96 941
<b>Årets resultat</b>		<b>340 089</b>	<b>201 376</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		340 089	201 376
Avsättning underhållsfond		-174 000	-24 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		7 104	70 159
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-166 896	46 159
<b>Överskott</b>		<b>173 193</b>	<b>247 535</b>



## HSB Brf Våabeln i Malmö

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 9 8 766 508 9 013 842

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 7 719 0

8 774 227 9 013 842*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 11 500 500

Egna Brf, långvarigt bruk

359 625 359 625360 125 360 125

Summa anläggningstillgångar

9 134 352 9 373 967**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 60

Avräkningskonto HSB Malmö

1 046 425 936 607

Övriga fordringar

Not 12 3 252 124

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 21 418 39 637

1 071 098 976 428

Kortfristiga placeringar

Not 14 4 000 000 4 000 000

Summa omsättningstillgångar

5 071 098 4 976 428**Summa tillgångar**14 205 450 14 350 395



## HSB Brf Våbelen i Malmö

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 578	29 578
Upplåtelseavgifter	420 186	420 186
Fond för yttre underhåll	1 622 884	1 455 988
	<u>2 072 648</u>	<u>1 905 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 608 306	3 573 826
Årets resultat	340 089	201 376
	<u>3 948 395</u>	<u>3 775 202</u>
Summa eget kapital	<u>6 021 043</u>	<u>5 680 954</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>2 281 479</u>	<u>4 007 966</u>
	2 281 479	4 007 966
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	5 553 185	3 956 310
Aktuell skatteskuld	31 450	46 273
Fond för inre underhåll	1 117	2 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 120	101 881
	Not 17	
	<u>249 056</u>	<u>554 848</u>
	5 902 928	4 661 475
Summa skulder	<u>8 184 407</u>	<u>8 669 441</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>14 205 450</u>	<u>14 350 395</u>



## HSB Brf Väbeln i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	340 089	201 376
Avskrivningar	247 334	247 334
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	587 423	448 710
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 148	5 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-355 422	155 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	247 149	609 561
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-7 719	-344 175
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 719	-344 175
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-129 612	-121 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-129 612	-121 550
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>109 818</b>	<b>143 836</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 936 607</b>	<b>4 792 771</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 046 425</b>	<b>4 936 607</b>



## HSB Brf Väbeln i Malmö

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 87 år. Avskrivningar 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 2,0 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

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

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### 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 2019.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 131 687 kr (föregående år 6 131 687 kr).



## HSB Brf Väbeln i Malmö

Noter	2019-01-01	2018-01-01	
	2019-12-31	2018-12-31	
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
	Årsavgifter bostäder	1 178 808	1 178 808
	Hyresintäkter	152 100	150 114
	<b>Bruttoomsättning</b>	<b>1 330 908</b>	<b>1 328 922</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>		
	Bredband	27 600	27 500
	Övriga intäkter	29 154	27 892
	<b>Summa</b>	<b>56 754</b>	<b>55 392</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	70 332	70 597
	EI	105 007	89 691
	Uppvärmning	106 384	103 231
	Vatten	56 284	59 969
	Sophämtning	14 366	15 045
	Övriga avgifter	61 631	58 238
	<b>Summa</b>	<b>414 004</b>	<b>396 770</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	50 533	59 763
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	30 000	24 020
	<b>Summa</b>	<b>84 533</b>	<b>87 783</b>
	Sociala kostnader	26 761	27 782
	<b>Summa</b>	<b>26 761</b>	<b>27 782</b>
	<b>Totalt</b>	<b>111 294</b>	<b>115 565</b>
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	0	3 719
	Material i löpande underhåll	20 879	7 587
	Löpande underhåll av installationer	0	855
	Löpande underhåll Va/sanitet	1 313	0
	Löpande underhåll värme	4 909	0
	Löpande underhåll hissar	15 900	7 794
	Försäkringsskador	3 679	77 463
	<b>Summa</b>	<b>46 680</b>	<b>97 417</b>
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Material i periodiskt underhåll	7 104	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	67 015
	Periodiskt underhåll ventilation	0	3 144
	<b>Summa</b>	<b>7 104</b>	<b>70 159</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	56 475	55 134
	Revisionsarvoden	9 351	9 137
	Övriga externa kostnader	17 084	49 918
	<b>Summa</b>	<b>82 910</b>	<b>114 189</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	247 334	247 334
	<b>Summa</b>	<b>247 334</b>	<b>247 334</b>





## HSB Brf Väbeln i Malmö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 216 114	11 871 939
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	74 904	74 904
Omklassificering	0	344 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 291 018	12 291 018
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 283 451	-3 054 842
Årets avskrivningar byggnader	-243 589	-228 609
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-18 725	-14 980
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 745	-3 745
Utgående avskrivningar	-3 549 510	-3 302 176
<b>Bokfört värde Byggnader och markanläggningar</b>	<b>8 741 508</b>	<b>8 988 842</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>8 766 508</b>	<b>9 013 842</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	18 000 000	15 600 000
Byggnad - lokaler	967 000	1 046 000
	18 967 000	16 646 000
Mark - bostäder	15 800 000	12 200 000
Mark - lokaler	371 000	287 000
	16 171 000	12 487 000
Taxeringsvärde totalt	35 138 000	29 133 000
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Omklassificering	0	0
Pågående investering takterrass	7 719	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>7 719</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>



## HSB Brf Väbeln i Malmö

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 252	124
	<b>3 252</b>	<b>124</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	679	1 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 739	38 517
	<b>21 418</b>	<b>39 637</b>

<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	4 000 000	4 000 000

<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 578	420 186	1 455 988	3 573 826	201 376
Resultatdisponering under året				201 376	-201 376
lanspråkstagande 2019 av yttre fond			-7 104	7 104	
Avsättning år 2019 yttre fond			174 000	-174 000	
Årets resultat					340 089
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>29 578</b>	<b>420 186</b>	<b>1 622 884</b>	<b>3 608 306</b>	<b>340 089</b>

<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del
Stadshypotek	266113	0,80%	2020-04-02	2 749 609	2 749 609
Stadshypotek	66099	2,02%	2020-12-30	2 741 547	2 741 547
Swedbank Hypotek	2657861544	2,69%	2022-08-25	1 266 419	52 768
Swedbank Hypotek	2754214373	1,32%	2024-11-25	1 077 089	9 261
				<b>7 834 664</b>	<b>5 553 185</b>

Summa långfristig del	2 281 479
Summa kortfristig del	5 553 185

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	7 186 604
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,58%



Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>		
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	11 072 000	11 072 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga



## HSB Brf Väbeln i Malmö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	7 280	7 810
Övriga upplupna kostnader	132 080	463 865
Förutbetalda hyror och avgifter	109 696	83 173
	<u>249 056</u>	<u>554 848</u>

Malmö 14/5 - 2020  
Camilla Alm  
Emil Magnusson  
Irina Bernebring Journette  
Jan Östring  
Mats Anderberg  
Vilhelm GeldermanVår revisionsberättelse har 28,5 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Leif Ylitalo Oskarsson  
Av föreningen vald revisor  
Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Våbela i Malmö, org.nr. 746000-5023

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Våbela i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Väbeln i Malmö för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/5 2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Yitalo Oskarsson  
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 förpliktelse 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**

Förpliktelse – 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.