



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF  
BELLEVUE  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Brf Bellevue i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 21 januari 2020.

**Tid: Klockan 19.00**

**Lokal: Immanuelskyrkan, Köpenhamnsvägen 3, Malmö**

---

---

## 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 dagordning
  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 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 revisorer 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 medlemmar lämnade motioner
    - Motion 1 – Uppsägning av vaktmästarna, lämnad av Pia Nordquist och Leif Larsson
    - Motion 2 – Höjning av innetemperaturen i lägenheterna, lämnad av Helena Kokkonen
    - Motion 3 – Utträde ur HSB, lämnad av Ann Salthammer Nerlöf
  25. Föreningsstämmans avslutande
- Övriga frågor





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Bellevue i Malmö

Org. nr 746000-5551

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2018-09-01 – 2019-08-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1945 på fastigheten Roskilde 5 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Roskildevägen 15 a-c.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rum	Antal
2	13
2,5	10
3,5	9
4	4
4,5	1
5	1
Totalt:	38

Lokaler, bostadsrätt 1

Ursprungligen fanns det 40 lägenheter i huset, men efter två sammanslagningar finns det 38.

Total lägenhetsyta	2 943 kvm
Total lokalyta	27 kvm
Lägenheternas medelyta	77,4 kvm



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

2014	insättning av ventiler i samtliga sovrum och vardagsrum
2014	renovering av ventilationskanaler kök och badrum (insatsrör)
2017	renovering av fasad
2017	byte av fönster och balkongdörrar
2017	målning av balkonggolv

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 januari 2019. Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar inklusive en fullmakt.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Fram till föreningsstämman 2019:

Ordförande	Gordana Eriksson
Vice ordförande	Thomas Wendel
Sekreterare	Philip Cardell
Ledamot	Marianne Drottmar
Ledamot	Jenny Malm
Ledamot	Dick Jillvert, utsedd av HSB Malmö
Suppleant	Peter Johnsson (avgick i förtid p g a flytt)

Fr o m föreningsstämman 2019:

Ordförande	Ewa Mårtensson Lindén
Vice ordförande	Jenny Malm
Sekreterare	Leif-Göran Persson
Ledamot	Marianne Drottmar
Ledamot	Martin Rönnberg
Ledamot	Dick Jillvert, utsedd av HSB Malmö

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marianne Drottmar och Jenny Malm.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Fram till föreningsstämman 2019:

Firman tecknades av föreningen samt två i förening av Gordana Eriksson, Thomas Wendel, Marianne Drottmar och Philip Cardell.

Fr o m föreningsstämman 2019:

Firman tecknades av föreningen samt två i förening av Ewa Mårtensson Lindén, Leif-Göran Persson, Marianne Drottmar och Jenny Malm.

h



### **Revisorer**

Både före och efter föreningsstämman 2019: Cecilia Larsson och Carina Thelin Stenberg samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Både före och efter föreningsstämman 2019: Kristina Sande och Lars Hansson.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Före föreningsstämman 2019: Gordana Eriksson (ordinarie) och Thomas Wendel (suppleant).  
Efter föreningsstämman 2019: Ewa Mårtensson Lindén (ordinarie) och Jenny Malm (ersättare).

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

I juni utfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

I augusti var en energiexpert på plats i huset för att göra en ny energideklaration då den tidigare från 2009 blivit för gammal.

I augusti utfördes en tvåårsbesiktning av fasadrenoveringen och fönsterbytet som var klart 2017. Styrelsen kommer att beställa en femårsbesiktning år 2022.

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som sträcker sig 20 år framåt i tiden och som årligen uppdateras.

En årlig stadgeenlig besiktning av fastigheten genomfördes i augusti 2019 av företrädare för styrelsen. Besiktningen gav ingen anledning till att revidera underhållsplanen.

För närvarande undersöks möjligheterna för borrning av geovärme och installation av solceller på taket. Styrelsen avser också att inom kort påbörja upphandling av relining av avloppssystemet.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är i allt väsentligt god och långsiktigt stabil. Likviditeten är god.

Grundfilosofin i förvaltningen är att varje "boendeårgång" i föreningen ska bära sin årskostnad inklusive avsättningsbehovet till yttre fonden enligt underhållsplanen. Intäkter och kostnader ska således balanseras i årsbudgeten.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 621 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhets- och lokalyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 25 % p g a den nya tomträttsavgälden och styrelsen beslöt därför att höja årsavgifterna per den 1 september 2019 med denna procentsats.

*h*



Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 9 843 329 kr vilket motsvarar 3 314 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhets- och lokalyta. Under året har föreningen amorterat 680 000 kr.

#### **Kommentarer till Årets resultat**

Årets resultat är ett överskott på nästan 21 000 kronor som justerat för sedvanlig fondavsättning (267 000) landar på ett underskott på drygt 246 000 kronor. Underskottet täcks upp av balanserade överskott från tidigare år. Resultatet är i paritet med upprättad budget.

#### **Väsentliga avtal**

Per den 1 september 2019 höjde Malmö kommun tomträttsavgälden dramatiskt – från 3 158 kronor per år (som den varit i 60 år) till 473 920 kronor. Många andra äldre bostadsrättsföreningar i Malmö var i samma situation och hoppades in i det sista att kommunens politiker skulle ändra sig. Så blev dock inte fallet.

Den nuvarande tomträttsavgälden gäller i tio år.

#### **Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret har två lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 51 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen.

Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

#### **Övrigt**

I juni hölls en sommarfest i föreningens vackra trädgård. Ett trettiotal medlemmar och anhöriga åt och drack och hade det trevligt tillsammans i det fina vädret.

h





### Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 892	1 878	1 873	1 800	2 041
Rörelsens kostnader	-1 777	-1 860	-1 592	-1 486	-1 969
Finansiella poster, netto	-94	-88	-50	-27	-62
Årets resultat	21	-70	231	287	10

Likvida medel & fin. placeringar	650	1 135	947	683	428
Skulder till kreditinstitut	9 843	10 523	10 671	2 860	2 940
Fond för yttre underhåll	2 672	2 405	2 403	2 316	2 248
Balansomslutning	13 390	14 082	14 250	6 258	5 994
Fastighetens taxeringsvärde	56 366	46 879	46 879	46 879	36 896
Soliditet %	24%	23%	23%	49%	46%

Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	32	30	17	10	21
Låneskuld kr/kvm	3 314	3 543	3 593	972	999
Avgift kr/kvm	621	621	619	593	593

W



<b>Förändring eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	62 970 kr	2 404 852 kr	827 127 kr	-70 363 kr
Resultatdisp. under året			-70 363 kr	70 363 kr
Avsättning år 2018/19 yttre fond		267 000 kr	-267 000 kr	
Årets resultat				20 823 kr
Belopp vid årets slut	62 970 kr	2 671 852 kr	489 764 kr	20 823 kr

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	489 764
Årets resultat	20 823
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>510 587</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	483 266
-------------------------	---------

w



## HSB Brf Bellevue i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	1 872 132	1 872 132
Övriga intäkter	Not 2	20 046	6 106
Summa Nettoomsättning		<u>1 892 178</u>	<u>1 878 238</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-960 626	-1 002 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 880	-154 554
Löpande underhåll	Not 5	-102 400	-97 117
Periodiskt underhåll	Not 6	0	-47 088
Övriga externa kostnader	Not 7	-153 756	-152 042
Fastighetsskatt/avgift		-55 436	-51 596
Tomträttsavgäld	Not 8	-3 158	-3 158
Avskrivningar	Not 9	-351 972	-351 972
Summa fastighetskostnader		<u>-1 777 227</u>	<u>-1 860 401</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 951</b>	<b>17 837</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 090	1 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-95 218</u>	<u>-89 778</u>
Summa finansiella poster		-94 128	-88 200
<b>Årets resultat</b>		<b>20 823</b>	<b>-70 363</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		20 823	-70 363
Avsättning underhållsfond		-267 000	-49 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	47 088
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-267 000</u>	<u>-1 913</u>
<b>Överskott</b>		<b>-246 177</b>	<b>-72 275</b>

w



## HSB Brf Bellevue i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 <u>12 528 522</u>	<u>12 880 493</u>
	12 528 522	12 880 493
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>12 529 022</u>	<u>12 880 993</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	11 896
Avräkningskonto HSB Malmö	648 344	1 135 167
Övriga fordringar	Not 12 <u>28 445</u>	<u>29 017</u>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 <u>183 177</u>	<u>24 580</u>
	859 965	1 200 660
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>1 311</u>	<u>0</u>
	1 311	0
Summa omsättningstillgångar	<u>861 276</u>	<u>1 200 660</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>13 390 298</u>	<u>14 081 653</u>

h



## HSB Brf Bellevue i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	62 970	62 970
Fond för yttre underhåll	2 671 852	2 404 852
	<u>2 734 822</u>	<u>2 467 822</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	489 764	827 127
Årets resultat	20 823	-70 363
	<u>510 587</u>	<u>756 764</u>
Summa eget kapital	<u>3 245 409</u>	<u>3 224 586</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
		<u>10 323 329</u>
		0
		<u>10 323 329</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 843 329
Leverantörsskulder		28 251
Aktuell skatteskuld		4 433
Övriga skulder	Not 16	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	268 876
		<u>10 144 889</u>
		<u>533 738</u>
Summa skulder	<u>10 144 889</u>	<u>10 857 067</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>13 390 298</u>	<u>14 081 653</u>

h

**HSB Brf Bellevue i Malmö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	20 823	-70 363
Avskrivningar	<u>351 972</u>	<u>351 972</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>372 794</u>	<u>281 609</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 129	4 668
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-32 178</u>	<u>119 592</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>194 488</u>	<u>405 869</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-680 000	-217 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-680 000</u>	<u>-217 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-485 512</b>	<b>188 369</b>
<b>Likvida medel vid årets början *</b>	<b>1 135 167</b>	<b>946 798</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *</b>	<b>649 655</b>	<b>1 135 167</b>

\* I likvida medel ingår avräkningskonto samt handkassa.

h



## HSB Brf Bellevue 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 47 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 2.09 %

#### Inventarier

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

#### 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 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 2018-2019.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (föregående år 0 kr).

h



## HSB Brf Bellevue i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
	Årsavgifter bostäder	1 827 276	1 827 276
	Årsavgifter lokaler	44 856	44 856
	<b>Bruttoomsättning</b>	<b>1 872 132</b>	<b>1 872 132</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>		
	Övriga intäkter	20 046	6 106
	<b>Summa</b>	<b>20 046</b>	<b>6 106</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	259 496	289 767
	El	61 421	52 866
	Uppvärmning	385 161	409 752
	Vatten	173 092	166 565
	Sophämtning	22 867	20 140
	Övriga avgifter	58 590	63 785
	<b>Summa</b>	<b>960 626</b>	<b>1 002 875</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	93 000	93 875
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	19 760	12 630
	<b>Summa</b>	<b>120 760</b>	<b>114 505</b>
	Löner och ersättningar	0	11 375
	<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>11 375</b>
	Sociala kostnader	29 120	28 674
	<b>Summa</b>	<b>29 120</b>	<b>28 674</b>
	<b>Totalt</b>	<b>149 880</b>	<b>154 554</b>

Föreningen har inga anställda.

w





## HSB Brf Bellevue i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 5</b>		
<b>Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	1 375	11 066
Material i löpande underhåll	11 332	3 834
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	5 669
Löpande underhåll av installationer	0	2 742
Löpande underhåll Va/sanitet	24 594	43 663
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	7 269
Löpande underhåll hissar	35 497	8 017
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	5 763
Löpande underhåll markytor	24 852	9 094
Försäkringsskador	4 750	0
<b>Summa</b>	<b>102 400</b>	<b>97 117</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll ventilation	0	5 650
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	41 438
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>47 088</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	77 523	75 395
Revisionsarvoden	8 962	9 138
Övriga externa kostnader	67 271	67 509
<b>Summa</b>	<b>153 756</b>	<b>152 042</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Tomträtsavgäld</b>		
Tomträtsavgäld	3 158	3 158
Ny tomträtsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2019-09-01, 473 920 kr /år.		
<b>Not 9</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	351 972	351 972
<b>Summa</b>	<b>351 972</b>	<b>351 972</b>

h



## HSB Brf Bellevue i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 833 884	16 833 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 833 884	16 833 884
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 953 391	-3 601 419
Årets avskrivningar	-351 972	-351 972
Utgående avskrivningar	-4 305 363	-3 953 391
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>12 528 522</b>	<b>12 880 493</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	27 000 000	24 000 000
Byggnad - lokaler	241 000	25 000
	<u>27 241 000</u>	<u>24 025 000</u>
Mark - bostäder	29 000 000	22 800 000
Mark - lokaler	70 000	54 000
	<u>29 070 000</u>	<u>22 854 000</u>
Taxeringsvärde totalt	56 311 000	46 879 000
<b>Not 11 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	29 705	29 857
Övriga fordringar	-1 260	-840
	<u>28 445</u>	<u>29 017</u>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	597	1 070
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 580	23 510
	<u>183 177</u>	<u>24 580</u>

h



## HSB Brf Bellevue i Malmö

Noter 2019-08-31      2018-08-31

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 970	0	2 404 852	827 127	-70 363
Resultatdisponering under året				-70 363	70 363
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			267 000	-267 000	
Årets resultat					20 823
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>62 970</b>	<b>0</b>	<b>2 671 852</b>	<b>489 764</b>	<b>20 823</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristig	Nästa års amortering
SEB Bolån	22430483	0,97%	2019-09-28	712 800	712 800	0
SEB Bolån	37881635	0,97%	2019-09-28	183 036	183 036	0
SEB Bolån	38145487	1,03%	2019-11-28	480 000	480 000	0
SEB Bolån	38486314	0,78%	2020-03-28	206 063	206 063	20 000
SEB Bolån	39116758	0,97%	2019-09-28	716 430	716 430	0
SEB Bolån	40465189	1,03%	2019-11-28	2 800 000	2 800 000	0
SEB Bolån	40465200	0,79%	2020-02-28	2 512 500	2 512 500	150 000
SEB Bolån	41048158	1,24%	2020-04-28	2 232 500	2 232 500	30 000
				<b>9 843 329</b>	<b>9 843 329</b>	<b>200 000</b>

Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 0,90%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2019-04-30	2018-04-30
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>11 339 000</b>	<b>11 339 000</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

h




## HSB Brf Bellevue i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	19 950
Arbetsgivaravgifter	0	14 117
	<u>0</u>	<u>34 067</u>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	19 321	17 860
Övriga upplupna kostnader	53 770	113 259
Förutbetalda hyror och avgifter	195 785	155 760
	<u>268 876</u>	<u>286 879</u>

Malmö den 26, 11 - 2019


  
Ewa Mårtensson Lindén

  
Jenny Malm


  
Leif-Göran Persson

  
Marianne Drottmar

  
Martin Rönnberg

  
Dick Jillvert

Vår revisionsberättelse har den 13, 12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning.

  
Carina Thelin Stenberg  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Cecilia Larsson  
Av föreningen vald revisor

5 dec 2019

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bellevue i Malmö, org.nr. 746000-5551

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bellevue i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bellevue i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

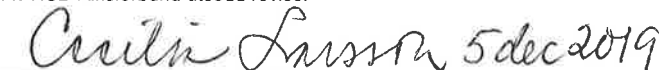
Malmö den 13/12 2019



Liselotte Herrlander

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Cecilia Larsson

Av föreningen vald revisor



Carina Thelin Stenberg

Av föreningen vald revisor

# MOTION TILL HSB BRF BELLVUE I MALMÖS FÖRENINGSTÄMMA DEN 21 JANUARI 2020

## UPPSÄGNING AV VAKTMÄSTARNA

### Bakgrund

Möllebackens Fastighets- och Trädgårdsservice sköter idag vår trädgård, ansvarar för fastighetsskötsel och städar våra gemensamma utrymmen – något som kostar drygt 210.000 kronor per år. Det är en tiondel av hela vår omsättning.

Arbetet som de utför stämmer inte med deras grundschema (se bilaga). Vi anser att bland annat trädgårdsarbetet brister utifrån utlovat. De är också mycket svåra att få tag i via telefon.

Efter den stora höjningen av tomträttsavgälden är det viktigt att vi ser över våra kostnader, och vaktmästartjänsten är en kostnad som vi kan påverka.

### Förslag till beslut

Att avtalet med Möllebackens Fastighets- och Trädgårdsservice sägs upp.

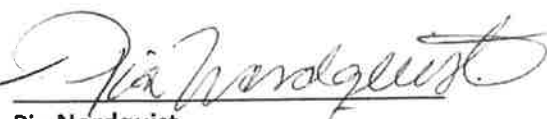
Att ett annat, billigare företag tar över för skötsel av trädgård, vaktmästartjänster och städning.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö 2019-09-28



Leif Larsson  
Lägenhet 3



Pia Nordquist  
Lägenhet 3

## Nya trädgårds- och fastighetsskötare

*Roland och Vesa* heter våra nya ansvariga för föreningens trädgårds- och fastighetsskötsel från årsskiftet.

*Möllebackens Fastighets- och Trädgårdsservice* heter firman som föreningen nu har avtal med.

De kommer att arbeta här efter ett grundschema som är som följer:

Måndagsförmiddagar och fredagseftermiddagar ser de till fastigheten ( byter lampor och liknande) och plockar i trädgården efter helg och inför helg.

På tisdagen kommer de att arbeta med trädgårdsarbete under sex timmar.

Därutöver gör de insatser som måste göras, ex.vis saltning och snöskottning eller andra akutåtgärder.

NYTT 073-358 17 38

Firman har tfn ~~070-577-06-38~~ och kommer att kunna ta sig an även hjälp i era lägenheter, som avloppsrensning och liknande, men då på er egen bekostnad – inte föreningens.

*Styrelsen*

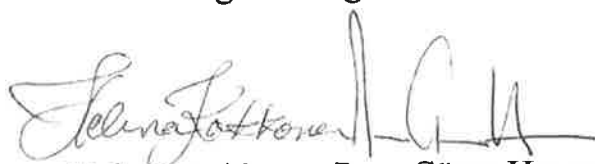


2019-10-21

## **Innertemperaturen i lägenheterna**

- 1) **Ärendet:** Innertemperaturen i lägenheterna har som bekant sänkts ganska radikalt. Klagomål har hörts från medlemmar, inte minst oss själva.
- 2) **Förslag på lösning:** Vi vill naturligtvis att temperaturen skall höjas. Emellertid tycker vi att det är lämpligt att diskutera frågan på årsmötet.
- 3) **Motivering:** Vi tycker det är rimligt att medlemmarna får ta ställning i frågan vid årsmötet och att rösta om de anser att en höjning av temperaturen är motiverad eller inte.

Med vänlig hälsning



Helena Kokkonen/Lars-Göran Hansson  
LGH 1101

2019-10-26

Motion angående Innertemperaturen i lägenheterna

# MOTION TILL HSB BRF BELLEVUE I MALMÖS FÖRENINGSTÄMMA DEN 21 JANUARI 2020

## UTTRÄDE UR HSB

### Bakgrund

HSB har gjort mycket för byggandet i Sverige och för att människor skulle få drägligare bostäder. HSB var från början en folkrörelse som erbjöd bra bostäder, studiecirklar och grannsamvaro.

Idag har HSB tappat sin roll som folkrörelse och fungerar i stället som vilken förvaltare som helst. De har inte samma sociala engagemang och kontakt med medlemmarna som tidigare. Dessutom har det på senare år förekommit flera tveksamheter/skandaler inom HSB och de hade inte heller något inflytande på politikerna när vi och många andra föreningar behövde hjälp med den nya tomträttsavgälden.

HSB är en intresseförening som det är frivilligt för bostadsrättsföreningar att vara med i. Vårt medlemskap kostar omkring 20 000 kronor per år.

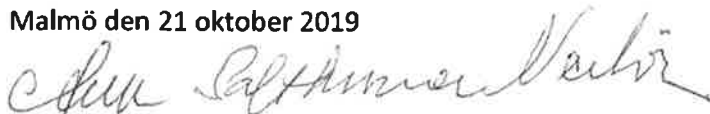
Fram till 1990-talets början var bostadsrättsföreningar förbjudna att lämna HSB, men sedan det blev tillåtet har många valt att lämna till förmån för billigare förvaltare.

Förutom att vi skulle spara in medlemsavgiften är jag övertygad om att det finns billigare förvaltare som kan ta över. Om inte så är jag inte främmande för att HSB fortsätter som ekonomisk förvaltare.

### Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman röstar för att föreningen ska gå ur HSB.

Malmö den 21 oktober 2019



Ann Salthammer Nerlov

Lgh 39

## Styrelsens svar på lämnade motioner

### **Motion 1 – Uppsägning av vaktmästarna**

*Styrelsen föreslår att motionen avslås eftersom val av företag för vaktmästartjänst är en styrelsefråga.*

### **Motion 2 – Höjning av innetemperaturen i lägenheterna**

Enligt Folkhälsomyndighetens riktlinjer ska innetemperaturen inte ligga under 20 grader. För känsliga grupper, t ex äldre och rörelsehindrade, bör temperaturen vara 22 grader.

Styrelsen har beslutat att innetemperaturen i lägenheterna ska vara maximalt 22 grader.

*Styrelsen föreslår att motionen avslås eftersom 1) föreningens lägenheter har en acceptabel innetemperatur enligt Folkhälsomyndighetens riktlinjer och 2) innetemperaturen är en styrelsefråga.*

### **Motion 3 – Utträde ur HSB**

Styrelsen anser att det i dagens läge innebär fördelar med att tillhöra HSB. Det ger både styrka och trygghet i förvaltningen och driften av vår fastighet. Det sker genom att vi t ex erbjuds gå med i större upphandlingar av bl a försäkringar, el och kabel-tv/bredband vilket ger bättre priser. Vi erbjuds också rådgivning och stöd i allt som rör förvaltning och drift.

Tillhörigheten till HSB ger också styrelsen möjlighet att ta del av HSBs samlade erfarenhet när det gäller juridiska och ekonomiska spörsmål samt projektledning.

HSB har också visat sig vara en värdefull partner, både direkt och indirekt, vid större skador i en fastighet – t ex vid brand, översvämning och sanitära olägenheter.

En del av HSBs tjänster och support är utan kostnad (dvs ingår i medlemsavgiften) medan andra är avgiftsbelagda (t ex juristtjänster och besiktning).

Föreningen betalar för närvarande en medlemsavgift till HSB om 415 kronor per lägenhet/lokal och år, dvs drygt 16 000 kronor.

Tillvägagångssättet för föreningen att begära sitt utträde ur HSB regleras i § 23 i föreningens stadgar. Där framgår att det krävs bifall till förslag om utträde ur HSB på två på varandra följande föreningsstämmor och att det på den senare stämman krävs ett bifall med minst två tredjedelar av de röstande.

*Styrelsen föreslår mot bakgrund av vad som angetts ovan att motionen avslås.*

*Noteras ska att föreningens ordförande är av en avvikande mening.*

(HSB-ledamoten Dick Jillvert har inte deltagit i handläggningen av motionen eller i utformningen av styrelsens svar på grund av jäv.)

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad 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. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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





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

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

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