



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
GAMBAN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB:s BRF GAMBAN I MALMÖ  
746000-5973  
Nordlinds väg 94 A  
217 73 Malmö

## Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gamban i Malmö kallas härmed till **ordinarie föreningsstämma tisdagen den 1 december 2020, kl 19 00.**

**Lokal: Tyska Kyrkan, församlingshuset, Marietorps allé 23, Malmö**

*STYRELSEN*

---

## 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 ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse till stämman 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 föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige med ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande



Styrelsen för HSB Brf Gamban i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningen och medlemmarna

#### Allmänt

Föreningens namn "Gamban" är beteckningen på ett stråkinstrument (*viola da gamba*) med anor från renässansen.

Föreningen är enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229) en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen bildades den 11 september 1952 och bostadshusen var färdigställda 1954. Föreningens första styrelseprotokoll (nr 1) är daterat den 2 februari 1955.

Föreningens ändamål är att upplåta lägenheter för permanent boende och lokaler till medlemmar och därmed främja föreningens ekonomiska intressen. Verksamheten regleras av föreningens stadgar, som i allt väsentligt vilar på bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Stadgarna kompletteras med ordningsregler för boendet i föreningen.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets slut (2020-08-31) till 63. En av medlemmarna är HSB Malmö. Föreningen är samtidigt också medlem i HSB Malmö.

Antalet bostadsrätter i föreningen är 58, varav 54 avser lägenheter och 4 avser lokaler. Under räkenskapsåret har tio (10) bostadsrätter överlåtits och föreningen har fått åtta (8) nya medlemmar per 2020-08-31.

Varje lägenhet har en röst på föreningsstämman, oberoende av antalet bostadsrätthavare till lägenheten/lokalen. Medlem med flera bostadsrätter har också bara en röst.

Köns- och åldersfördelningen bland medlemmarna är jämn och bred. Föreningen är inne i en fas av generationsväxling. Snittåldern sjunker successivt. Medianåldern är nu 43 år. Den vanligaste hushållsformen är singelboende. Barnfamiljerna uppgår till mindre än en handfull.

Föreningens medlemmar per 2020-08-31 fördelar sig enligt nedan

Ålder/kön	Män	Kvinnor	Övriga	Total
0 - 29 år	5	8	-	13
30 - 49 år	11	7	-	18
50 - 69 år	12	9	-	21
70 - 89 år	2	6	-	8
90 - år	0	0	-	0
Övriga	-	-	3*	3*
Summa	30	30	3*	63

\*) HSB Malmö, Malmö kommun och Slottsstadens Scoutkår

**Avsägelse av bostadsrätter**

A-Ø

Inga.

### **Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 december 2019 i styrelserummet, Nordlinds väg 94 A, Malmö. Närvarande var 21 personer, varav 19 röstberättigade medlemmar.

### **Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls den 11 februari 2020 i styrelserummet, Nordlinds väg 94 A, Malmö. På dagordningen stod fråga/beslut om en kollektiv anslutning av föreningen till konceptet HSB Bolina 3.0 Telia/3Play med Telia Sverige AB som leverantör.

Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag om kollektiv anslutning av föreningen till konceptet/leverantören. Antalet röstberättigade medlemmar på stämman var 29.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Dick Jillvert
Vice ordförande	Niklas Hammerdahl
Sekreterare	Dick Jillvert
Studieorganisatör	Rosmarie Holm
Ledamot	Susann Ek
Ledamot	Jan Östring (utsedd av HSB Malmö)
Suppleant	Predrag Markovic
Suppleant	Linus Nordell

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma står ledamöterna Rosmarie Holm och Niklas Hammerdahl samt suppleanten Predrag Markovic.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt två icke protokollförda arbetsammanträden.

Inom föreningen finns också en *trädgårdsgrupp*, som ska fånga upp och ta till vara medlemmarnas trädgårdsintresse. Trädgårdsgruppen ansvarar bl.a. för de fem odlingslådorna på innergården, där intresserade medlemmar kan odla och skörda sina favoritgrödor. Trädgårdsgruppen kanaliserar förslag och idéer med bäring på "trädgården" till styrelsen. Susann Ek (NV 94 C) är sammanhållande för trädgårdsgruppen.

### **Vicevärd och förvaltningen i övrigt**

Dick Jillvert har fungerat som vicevärd och styrelsens förlängda arm i den dagliga verksamheten.

Firma Möllebackens Fastighet & Trädgårdsservice har svarat för såväl den löpande skötseln av fastigheten som föreningens lokalvård.

För hjälpinsatser, under vardagar (kl. 16-07) och lör-, sön- och helgdag samt vid akuta nödsituationer, t ex elavbrott, inbrott och översvämningar, finns avtal med Security Assistance, Malmö. Tjänsten har inte tagits i anspråk under det gångna året.

I övrigt fortlöper ingångna leverantörs- och serviceavtal, t ex administrativ support (HSB Malmö), hantering av avfall, avlopp och vatten (VASYD), elförsörjning (Eon och Energi- försäljning Sverige AB), fjärrvärme (Eon), värmecentralen (Siemens AB) och kabel-TV (Com Hem AB).

Information om föreningens verksamhet ges löpande via meddelande på anslagstavlan i entrén i respektive trapphus och i vissa fall (viktigare budskap) genom skriftligt meddelande direkt i brevinkastet till respektive lägenhet/lokal eller via mail.

HSB Brf Gamban i Malmö  
Org.nr 746000-5973

Föreningen har även en egen hemsida ([www.brfgamban.se](http://www.brfgamban.se)), som främst riktar sig till en extern publik, t.ex. mäklare, potentiella spekulanter och andra intresserade av föreningen. På hemsidan informeras om föreningen i stort och hur den fungerar. Vidare finns åtkomst till vissa dokument, t.ex. senaste årsredovisning och energideklaration av fastigheten.

### **Firmateckning**

Firman tecknades, förutom av styrelsen, av Dick Jillvert, Niklas Hammerdahl, Rosmarie Holm och Susann Ek, två i förening.

### **Revisorer**

Ordinarie Angela Gröndahl

Suppleant Christian Düberg

samt en godkänd revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Thomas Sveberg (sammankallande) och Sheida Selman.

### **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Dick Jillvert, ordinarie och Niklas Hammerdahl, ersättare.

## **Fastigheten Malmö Gamban 2**

### **Bostadshusen och mark**

Föreningen förvaltar *fastigheten Malmö Gamban 2*, som består av *en hörntomt* (4 295 kvm) med *två flerfamiljehus* (3/4 våningsplan, utan hiss). Gatuadresserna är Nordlinds väg 94 A, B och C samt Major Nilssonsgatan 15 A och B.

Antalet lägenheter är 54 och antalet lokaler är fem. Samtliga lägenheter och fyra lokaler är upplåtna som bostadsrätter. En lokal är hyresrätt.

Bostadshusen är ritade av SAR Sven Grönqvist på uppdrag av HSB Malmö och färdigställda 1954. Bostadsområdet kännetecknas av variation i hustyper med tydliga inslag av "senfunkis" i arkitektur och formgivning samt av genomtänkta utemiljöer i närområdet.

Totala lägenhetsytan är 3 016 kvm och totala lokalytan är 324 kvm. Storleken på lägenheterna varierar från 1 r o k och till 4 r o k eller från 28 kvm till 80 kvm. Flertalet (30) lägenheter är 2:or. Den genomsnittliga lägenhetsytan är knappt 56 kvm. I fyra fall samdisponeras två intill varandra liggande lägenheter till större lägenheter (98-127 kvm).

Standarden i lägenheterna är mycket varierande. Samtliga lägenheter har säkerhetsdörrar. Flertalet lägenheter har ordinära balkonger eller franska balkonger. Till varje lägenhet hör ett förrådsutrymme på vinden respektive i källaren.

Föreningen har tre tvättstugor (vardera med ett tvättrum och ett torkrum) samt ett mangelrum med kall- och varmmangel, som ligger i källaren i bostadshuset på Nordlinds väg 94.

Framför bostadshuset, Major Nilssonsgatan 15, har föreningen en egen avgiftsbelagd parkeringsplats för personbilar/mc. Antalet platser är åtta. Parkeringen är i första hand till för föreningens medlemmar. Samtliga platser är uthyrda.

Bostadshusen står vinkelrätt mot varandra och ramar därmed in en grönskande innergård (inhägnad) med stor gräsmatta och anlagda rabatter. Plats för rekreation och vila i sköna trädgårdsmöbler.

AO

Fastigheten är försäkrad till fulla värdet i Länsförsäkringar.

Föreningen äger inte sin tomtmark, utan har ett tomträttsavtal med Malmö kommun fram till 2025-01-01. Nuvarande tomträttsavgäld per år är mycket låg (SEK 3 250).

### **Gjorda renoveringar mm**

Nedan redovisas gjorda renoveringar/reparationer och andra kontrollåtgärder sedan år 1990.

- Genomförande av energideklaration för bostadshusen (2019)
- Fernissning av entré- och gårdsdörrar (8) i båda husen och renovering av entré- trapporna på innergården NV 94 A-C jämte källartrappan MN 15 A(2018)
- Lägenheternas franska balkongräcken målades (2017)
- Avloppsstammarna spolades och filmades/status (2016)
- Obligatorisk ventilationskontroll (2016)
- I samband med återställningsarbetet efter översvämningen sensommaren 2014 renoverades och målades källarutrymmena i bostadshusen (2014)
- Upprustning av rabatter runt husen, omläggning av markplattor och kantsten på tomten, komplettering av inhägnad av tomten samt gallring/nyplantering av växter på innergården (2011-2013)
- Byte av husens yttertak/plåtarbeten samt foglagning/omfogning av husfasader (2010)
- Genomförande av energideklaration för bostadshusen (2009)
- Totalrenovering av tvättstugorna; ny maskinutrustning samt nya golvklinkers, nytt väggkachel, nytt ljudisolerande innertak, ny varmmangel och förbättrad ventilation (2008)
- Obligatorisk ventilationskontroll (2006)
- Byte av elledning och centraler (2003)
- Avloppsstammarna spolades (2002)
- Bredband installerades (2001)
- Stambyte av kall- och varmvatten (1998)
- Balkongerna renoverades och nya fönster/balkongdörrar sattes in (1991)

### **Stadgeenlig besiktning**

Stadgeenlig (§ 28) besiktning av fastigheten genomfördes den 3 juli 2020 av företrädare för styrelsen. Besiktningen föranledde inga ändringar i underhållsplanen.

### **”Öppet hus” hos styrelsen**

Söndag den 1 mars 2020 bjöd styrelsen in till öppet hus i styrelserummet. Ingen agenda, kom som du är! Så var budskapet. Riktat till alla medlemmar och helst ville styrelsen komma i kontakt med nya medlemmar. Det bjöds på förfriskningar och tilltugg.

Tyvärr dök mindre än en handfull personer upp. Kanske även ett tidens tecken. Det är många intressen som konkurrerar om individens tid. Samtidigt vill också styrelsen bygga relationer med medlemmarna. Det hela stämmer dock till eftertanke. Vi får tänka annorlunda!

(Till bilden hör även att en planerad inbjudan till medlemmarna om allmän vårstädning i april 2020 av vår innergård med efterföljande korvgrillning mm. fick ställas in, men denna gång på grund av covid-19-pandemin. En helt legitim anledning! Annars ett populärt evenemang.)

### **Kollektivt avtal med Telia/3Play**

Föreningen har efter föreningsstämans beslut 2020-02-11 tecknat ett kollektivt avtal med Telia Sverige AB avseende konceptet 3Play, som är en samlad digital nättjänst för bredband 250/250, TV/hd (19 kanaler) och bredbandstelefon. Priset för konceptet är SEK 169 inklusive moms per månad och lägenhet.

Avtalet omfattar samtliga (54) lägenheter i föreningen och löper på fem (5) år. Starttidpunkt för nättjänsten är den 1 oktober 2020. Nätanslutningen sker via uttaget för HSB Bolina 3.0 i lägenheten; ofta



placerat nära ytterdörren.

Nuvarande avtal med ComHem AB/Tele 2 avseende kollektiv kabel-TV inom föreningen sägs upp, men löper vidare in på nästa år på grund av uppsägningstidens längd.

### **Renovering av avloppsstammar ("relining")**

Året har präglats av förberedelse och väntan på att föreningens planerade projekt om "relining" av avloppsstammarna i husen ska komma igång. Föreningen har tillsammans med entreprenören Proline Syd AB genomfört en förbesiktning av lokaler/lägenheter under juni 2020 samt checkat av vilka förråd i källare och på vindar som berörs av arbetet.

Etablering av maskiner/utrustning och serviceanläggningar har gjorts i början av augusti 2020 och därefter har själva hantverket ("relingen") kommit igång. Allt i enlighet med arbets- och tidplan. "Reliningen" av avloppsstammar började i trapphuset NV 94 A för att sedan fortsätta i trapphus B och vidare i trapphus C. Därefter tar man trapphuset MN 15 A och sedan trapphus B. Man avslutar med att "relina" bottenledningarna ut mot gatan. Enligt planen ska arbetet vara slutfört senast mitten av december 2020. (När denna årsredovisning läses är förhoppningsvis "relingen" i sin slutfas eller redan slutförd).

### **Löpande underhåll under året**

Insatserna har i allt väsentligt koncentrerats till markarbeten och till underhåll av planteringar. Det gäller allt från ogräsbekämpning och nyplantering av buskar/växter till preparering av rabatter, t.ex. barktäckning. Maskinutrustningen i våra tvättstugor har även varit föremål för reparationer och service.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är i allt väsentligt god och långsiktigt stabil. Soliditeten är hög.

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

Föreningens årsavgift per kvadratmeter lägenhetsyta (SEK 640) ligger klart under genomsnittet för jämförbara flerfamiljshus i Malmö och riket.

Skuldsättningen i föreningen är låg (SEK 3 950 tkr). Räknat per kvm lägenhetsyta är skuldsättningen drygt SEK 1 000. Genomsnittet för bostadsrättsföreningar i Malmö är drygt SEK 4 000 per kvm lägenhetsyta.

Finansieringen av det nu pågående projektet med "relining" av avloppsstammarna i husen sker med egna och lånade medel. Projektet har kostnadsberäknats till cirka 6 mkr. Föreningen har ett "lånelöfte" av SEB om SEK 5 mkr. Resterande kostnader räknar föreningen med att klara med egna medel/kassa.

Efter upplåningen ökar skuldsättningen, men den är fortfarande på en mycket beskedlig nivå jämfört med många andra jämförbara föreningar.

### **Räkenskapsårets resultat**

Det gångna året 2019/2020 har förvaltningsmässigt varit ett relativt normalt år. Årets resultat är ett överskott på drygt SEK 257 tkr. Det innebär att SEK 765 tkr överförs i ny räkning.

### **Årsavgifter**

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med fem (5) procent fr.o.m. den 1 januari 2021 för lokaler/lägenheter. Årsavgiften till föreningen höjdes senast den 1 oktober 2016 och då också med fem procent för lokaler/lägenheter. Årsavgiften för p-plats för bil/mc på föreningens parkering framför MN 15 är oförändrad (SEK 400 per månad).

AO

Den 1 oktober 2020 höjs *månadsavgiften för lägenheter* med SEK 169 för internettjänsten Telia/3Play, som tas i bruk vid denna tidpunkt. Avgiften läggs på topp, ovanpå den reguljära månadsavgiften. Allt i enlighet med föreningens stämmobeslut 2020-02-11.

### **Tomträttsavgälden**

Föreningen äger inte sin tomtmark, utan har ett tomträttsavtal med Malmö kommun fram till 2025-01-01. Tomträttsavgälden per år är mycket blygsam (SEK 3 250).

I samband med att tomträttsavtalet löper ut 2025-01-01 kommer föreningen och dess styrelse i god tid i förväg bereda frågan huruvida föreningen ska teckna ett nytt tomträttsavtal med Malmö kommun eller välja att friköpa sin fastighet (*Malmö Gamban 2*). Beslut om friköp av fastigheten kräver ett stämmobeslut och en ordnad finansiering av friköpet.

Praxis är att kommunen drygt ett år i förväg delger föreningen ett nytt tomträttsavtal. Om föreningen även är intresserad av ett friköp av fastigheten, så får man av kommunen begära pris på ett friköp/villkor. Styrelsen är väl förberedd att pröva frågan, då den blir aktuell.

### **Framtida planer och åtgärder**

Föreningen följer noggrant sin underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras och kompletteras utifrån en ändrad "verklighet" eller nya myndighetskrav. Den sträcker sig 20 år framåt i tiden.

Underhållsplanen bygger på erfarenhetsmässiga tidsintervall för renoveringsbehov eller återinvesteringar i olika byggnadsdelar i flerfamiljshus (t.ex. tak, fasader, fönster, balkonger, avloppssystem och uppvärmningssystem). Avvikelse från snittvärdena kan ibland vara betydande, t.ex. 10-20 år, beroende på omständigheterna (väder, vind, allmänt slitage och löpande underhåll).

Det innebär att styrelsen vid varje "sluttidpunkt" för olika byggnadsdelar har att pröva behovet av planerad åtgärd eller om underhållsbehovet ligger längre fram i tiden. Ibland kan också en plötsligt uppkommen mindre skada i huset, t.ex. vattenskada, indikera ett omgående större renoveringsbehov, som då tidigare läggs. Nedan redovisas de upptagna större underhållsåtgärderna under 2020-talet.

# I *början* av 2020-talet ska behovet av målning av trapphus och andra gemensamma utrymmen prövas (tanken är att ta ett samlat grepp på trapphusen, då det gäller ytskikt, belysning, uppvärmning och säkerhet/entréer).

# I *mitten* av 2020-talet kommer också maskinutrustningen i våra tre tvättstugor att successivt behöva förnyas.

# I *slutet* av 2020-talet ska behovet av lagning mm av betongplattorna (golven) på våra balkonger undersökas samt behovet av omfogning av teglet i husfasaderna.

(2020-09-16)

AO

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	2 124	2 132	2 115	2 106	2 021
Rörelsens kostnader	-1 855	-2 053	-1 949	-1 856	-1 874
Finansiella poster, netto	-13	-22	-25	-51	-92
Årets resultat	257	56	141	200	56
Likvida medel & fin placeringar	1 696	1 339	1 648	1 468	1 277
Skulder till kreditinstitut	3 950	3 950	4 350	4 450	4 600
Fond för yttre underhåll	2 833	2 821	2 835	2 682	2 673
Balansomslutning	8 800	7 706	8 005	4 951	7 926
Fastigheters taxeringsvärde	60 540	60 540	49 915	49 915	49 915
Soliditet (%)	42	45	42	41	39
Räntekostnad kr/kvm	6	10	9	16	28
Låneskuld kr/kvm	1 183	1 183	1 302	1 332	1 377
Avgift kr/kvm	640	640	640	638	610

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 650	0	2 820 520	464 555	56 202	<b>3 452 927</b>
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-58 673	58 673		<b>0</b>
Avsättning år 2019/20 yttre fond			71 000	-71 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				56 202	-56 202	<b>0</b>
Årets resultat					257 005	<b>257 005</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>111 650</b>	<b>0</b>	<b>2 832 847</b>	<b>508 430</b>	<b>257 005</b>	<b>3 709 932</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	508 430
årets vinst	272 080
	<b>780 510</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	780 510
	<b>780 510</b>

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

*AO*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 098 068	2 098 068
Övriga intäkter	3	26 355	33 451
		<b>2 124 423</b>	<b>2 131 519</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-106 348	-130 861
Planerat underhåll	5	-58 672	-158 963
Fastighetsavgift/skatt		-92 566	-89 758
Driftskostnader	6	-1 001 900	-1 024 471
Övriga kostnader	7	-223 743	-264 423
Personalkostnader	8	-191 811	-218 610
Tomträttsavgälder		-2 166	-3 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 627	-162 627
		<b>-1 839 833</b>	<b>-2 052 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>284 590</b>	<b>78 556</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 579	9 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 088	-32 129
		<b>-12 509</b>	<b>-22 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>272 080</b>	<b>56 202</b>

140

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	5 961 523	6 124 150
Pågående nyanläggningar	10	1 115 943	157 452
		<b>7 077 466</b>	<b>6 281 602</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 077 966</b>	<b>6 282 102</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		30	2 761
Avräkningskonto HSB Malmö		1 695 963	388 975
Övriga fordringar	12	24 530	18 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 502	12 946
		<b>1 737 025</b>	<b>423 618</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	0	1 000 000
		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 737 025</b>	<b>1 423 618</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 814 991</b>	<b>7 705 720</b>

AO

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 650	111 650
Fond för yttre underhåll	15	2 832 847	2 820 520
		<b>2 944 497</b>	<b>2 932 170</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		508 430	464 555
Årets resultat		272 080	56 202
		<b>780 510</b>	<b>520 757</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 725 007</b>	<b>3 452 927</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	3 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 950 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 950 000	0
Leverantörsskulder		68 347	48 292
Aktuella skatteskulder		5 160	2 352
Övriga skulder	19	17 750	6 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 048 727	245 583
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 089 984</b>	<b>302 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 814 991</b>	<b>7 705 720</b> <i>As</i>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		272 080	56 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		162 627	162 627
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>434 707</b>	<b>218 829</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 419	35 406
Förändring av kortfristiga skulder		837 191	-355 373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 265 479</b>	<b>-101 138</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-943 416	-157 452
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-943 416</b>	<b>-157 452</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>322 063</b>	<b>-258 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 388 975	1 647 565
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 711 038</b>	<b>1 388 975</b> <i>A0</i>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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 55 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,27 %

#### 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 2019-2020.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

AO

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 930 872	1 930 872
Årsavgifter lokaler, ej moms	105 996	105 996
Hysesintäkter lokaler, ej moms	61 200	61 200
	<b>2 098 068</b>	<b>2 098 068</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El, ej momsreg	1 200	1 200
Övriga intäkter	25 155	32 251
	<b>26 355</b>	<b>33 451</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	948
Material i löpande underhåll	33 866	11 094
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	51 513
Löpande underhåll tvättutrustning	22 567	7 344
Löpande underhåll Va/sanitet	0	5 618
Löpande underhåll el	9 387	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	2 850	5 330
Löpande underhåll av markytor	37 678	49 014
	<b>106 348</b>	<b>130 861</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	0	47 240
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	17 383	36 688
Periodiskt underhåll tvättutrustning	41 289	0
Periodiskt underhåll installationer	0	37 500
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	37 535
	<b>58 672</b>	<b>158 963</b>

AO

### Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	397 007	370 771
El	58 080	56 499
Uppvärmning	338 541	383 147
Vatten	117 968	110 651
Sophämtning	43 548	49 217
Väghållning	0	1 289
Övrigt	46 756	52 897
	<b>1 001 900</b>	<b>1 024 471</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	109 756	107 094
Revisionsarvoden	9 138	8 913
Övriga externa kostnader	104 849	148 416
	<b>223 743</b>	<b>264 423</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	70 000	93 000
Revisionsarvode	4 730	7 000
Löner och andra ersättningar	67 736	62 400
Löner anställda	22 428	16 200
Arvoden till projektledning	93 000	34 000
Aktivering av arvoden till projektledning	-93 000	-34 000
	<b>164 894</b>	<b>178 600</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 992	45 572
Övriga gemensamma kostnader	-15 075	-5 562
	<b>26 917</b>	<b>40 010</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>191 811</b>	<b>218 610</b>

As

### Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 783 047	12 783 047
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 783 047</b>	<b>12 783 047</b>
Ingående avskrivningar	-6 687 528	-6 526 492
Årets avskrivningar	-161 036	-161 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 848 564</b>	<b>-6 687 528</b>
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	31 813	31 813
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>31 813</b>	<b>31 813</b>
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 182	-1 591
Årets avskrivning	-1 591	-1 591
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 773</b>	<b>-3 182</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 961 523</b>	<b>6 124 150</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 540 000	30 540 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	<b>60 540 000</b>	<b>60 540 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	157 452	
Inköp	958 491	157 452
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 115 943</b>	<b>157 452</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 115 943</b>	<b>157 452</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	24 530	18 936
	<b>24 530</b>	<b>18 936</b>

10

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	757	1 423
Övr förutb kostn, uppl int	15 745	11 523
	<b>16 502</b>	<b>12 946</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	1 000 000
	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Belopp vid årets ingång	2 820 520	2 835 483
Avsättning	71 000	144 000
Ianspråktagande	-58 673	-158 963
	<b>2 832 847</b>	<b>2 820 520</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	5 950 000	5 950 000
	<b>5 950 000</b>	<b>5 950 000</b>

AO

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,51	2021-08-21	3 950 000	3 950 000
			<b>3 950 000</b>	<b>3 950 000</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

3 950 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

Beräknad skuld om 5 år 3 950 000 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 950 000	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	3 950 000
	<b>3 950 000</b>	<b>3 950 000</b>

### Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	6 000	3 000
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	9 090	3 566
Växtkraft Mål 3 bidrag Eu	2 660	0
	<b>17 750</b>	<b>6 566</b>

AO

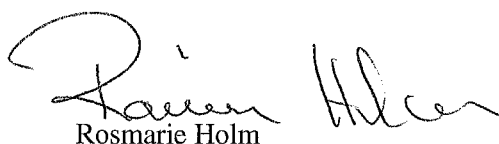
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	3 469	1 623
Övriga upplupna kostnader	852 166	69 923
Förutbetalda hyror och avgifter	193 091	174 037
	<b>1 048 726</b>	<b>245 583</b>

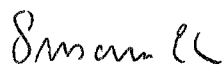
Malmö 2020-10-21



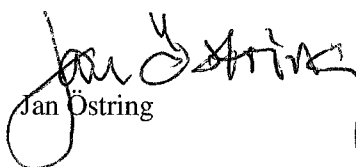
Dick Jillvert  
Ordförande




Rosmarie Holm



Susanne Ek



Jan Östring



Niklas Hammerdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-21



Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Angela Gröndahl  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gamban i Malmö, org.nr. 746000-5973

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gamban i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 2020 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.

Ab



## 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 Gamban i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08//2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 21/10 - 2020



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Angela Grönéahl  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och 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.