



ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLAN

1/5 2020 – 30/4 2021

**HSB BRF
NOTARIEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Notarien kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdag den 21 oktober 2021 kl.18.00.

Lokal: Vi vet i skrivande stund inte om vi kan hålla en fysisk stämma eller om vi även i år måste ha denna genom poströstning. Mer information kommer i ett separat utskick.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt för utomstående
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 revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	2
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflöde	16
Noter	17
Revisionsberättelse	24
Ordlista	26



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 716439-5126

HSB Brf Notarien i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2021/22 – 2025/26

VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. HSB Brf Notarien i Malmö innehar marken med tomträtt.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Notarien har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2021 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell på nästföljande sida redogörs för de större underhållsåtgärder och investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren. Underhållsplanen revideras årligen och nuvarande underhållsplan är upprättad av underhållsavdelningen, HSB Malmö 2021-03-02.

Planerat underhåll och investeringar enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2021/2022	Planerat 2022/2023	Planerat 2023/2024	Planerat 2024/2025	Planerat 2025/2026	2026-2032
Mark						X
Översyn av balkonger			X			
Fönster/Dörrar						X
Tak						X
Trapphusbelysning	X					
Värmecentral	X					
Ei						
Styr- och övervakning						
Hissar						
Tvätt- och köksutrustning						

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna behöver förändras (se nästa sida) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bland annat på grund av ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke med de i dag kända faktorerna för föreningens ekonomi.

	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026
Avgiftsförändring	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Genomsnittlig avgift kr per m2	847	864	881	899	916

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Genomsnittlig årsavgift/kvm	823	810	790	790	790
Lån kr/kvm	4 460	4 513	4 579	4 730	7 491
Räntekostnad kr/kvm	46	46	43	46	76
Kassalikviditet*	201%	180%	199%	168%	267%
Soliditet	47%	44%	43%	42%	38%
Räntekänslighet**	4,3	4,6	4,7	5,0	5,8

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. I de kortfristiga skulderna ingår nästa års amortering. Under 2018 har ändring skett avseende redovisningssätt av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, över 20 = mycket illa!**

Årsredovisning

HSB Brf Notarien i Malmö

Org Nr 716439-5126

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-05-01 - 2021-04-30

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmar till nyttjande utan tidsgräns och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1994 på fastigheten Borgmästaregården 3 som föreningen innehar med tomträtt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Malmö, enligt inkomstskattelagen (1966:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Fastigheterna innehåller 57 lägenheter, 8 lokaler samt 69 parkeringsplatser. Garagesamfälligheten har vi gemensamt med Domaren vars andel är 89 % och Notariens 11 %. Totalt antal garageplatser 242 st.

I fastigheterna finns 2 bostadshus med adress Albinsrogatan 1 C och Annebergsgatan 25. De 8 lokalerna med adresserna Albinsrogatan 1 A-B, D, E, F, Annebergsgatan 23 A-C och Annebergsgatan 25.

Föreningens 57 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 r o k	69,5 kvm	26 st
2 r o k	72,0 kvm	14 st
3 r o k	83,0 kvm	13 st
3 r o k	86,0 kvm	4 st

Total lägenhetsyta 4 238 kvm

Total lokalyta 1 673 kvm.

Lägenheternas medelyta är 73 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 oktober 2020 i fastighetskontorets lokaler. Med anledning av pandemin genomfördes stämman via poströstning. 24 medlemmar använde sig av denna möjlighet och lämnade giltiga poströster.

Styrelsen under verksamhetsåret

		Mandatperiod
Ordförande	Gunilla Ström	2021
Ledamot	Gunilla Ström	2022
Sekreterare	Christina Löthgren	2021
Ledamot	Lena Andersson	2022
Studieorganisatör	Markus Kristiansson	2021
Ledamot utsedd av HSB	Lena Bengtsson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christina Löthgren och Markus Kristiansson (avgick den 9.3 med anledning av flytt).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Gunilla Ström, Christina Löthgren, Markus Kristiansson och Lena Andersson två i förening.

Revisorer

Celine Svensson som ordinarie samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Margareta Persson och Jan Svensson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Gunilla Ström som ordinarie och Markus Kristiansson som ersättare.

Förvaltare

Fredrik Limås.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 84 st. (Fg år 84 st)

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet protokollförda lägenhetsöverlåtelse har under verksamhetsåret varit 7 st.

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening (EF)

Den ekonomiska föreningen har ansvar för drift och underhåll till alla tre medlemsföreningar.

Notariens andel i föreningen uppgår till 7,7% Lagmannens 51% och Domarens 41,3%.

Fastighetsförvaltare i den ekonomiska föreningen är Fredrik Limås som också har det övergripande ansvaret för drift och underhåll.

Två ledamöter från varje förening ingår i styrelsen för EF och vår förening representeras av Gunilla Ström och Christina Löthgren.

Fastighetsskötseln ingår i den Ekonomiska Föreningen och utförs av anställd personal.

Dygnet Runt utför städningen för alla tre föreningarna.

Under året har Brf Anneberg anlitat EF:s personal för fastighetsförvaltning.

All fritidsverksamhet samordnas av EF.

Ett stort tack till personalen i EF för den utmärkta servicen och för det arbete de utför i våra fastigheter och i våra trädgårdar.

Hyresavtal

Alla åtta lokaler för näringsidkare i föreningen är uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Ombyggnad och underhållsplan

En uppdaterad underhållsplan är utförd 21-01-26 av Fredrik Limås, Gunilla Ström och Lena Andersson. Underhållsplanen sträcker sig tio år framåt i tiden.

Årets löpande underhåll och investeringar i fastigheterna

- Fasadenovering benämnde vi, kanske lite felaktigt, det stora arbete som utfördes under våren 2020. Framförallt var det konstruktionsfel på de fyra takterrasserna som måste åtgärdas och till detta krävdes det byggnadsställningar. När de ändå var på plats så passade vi på att se över alla plåtdetaljer på taken och därefter måla dem. Vissa tegelstenar byttes ut och en del fogar fogades om, det visade sig annars att fasaden i stort sett är i bra skick. Det blev ett långdraget projekt och slutbesiktning skedde i slutet av juli.
- På extrastämman den 9 juni beslutades att föreningen skulle anta gemensamt bredband. Vi valde därefter Sydantenn som leverantör av både TV och bredband då vi anser att det finns många fördelar med en mindre lokal leverantör. Under hösten byttes bredbandet och på nyårsdagen TV:n. Allting ingår nu i månadsavgiften.
- Plattorna utanför husen och på parkering har justerats på de ställe där behoven var som störst.
- I juni kontaktade vi projektledare energi på HSB för att diskutera den allmänna belysningen i fastigheterna. För att få ett bra, säkert, energisnålt, klimat- och miljövänligt ljus behövde vi få både råd och hjälp med att kalkylera för detta. Det fick vi och under hösten tog vi beslut om att skicka ut förfrågningsunderlag till olika leverantörer. Arbetet kom igång i april och avslutades i samma månad. Efter en del finjusteringar så tycker vi att det blev väldigt bra.

- Vi beslutade under hösten att vi ska ha vindskydd vid båda huvudentréerna och fick även en motion till stämman om detsamma. I början av maj fick vi besked och beviljat bygglov och vi hoppas att det står färdigt innan sommaren. Det blev en lång process.
- Alla fönsterbleck på bottenplan i alla byggnader blev målade under våren 2020.
- Mark & Miljö har bytt trä på åtta bänkar och tre bord. De två bänkarna vid boulebanan fick vi på köpet.
- Arbetet med ny värmecentral har påbörjats, offerter förväntar vi få in under maj månad
- Uppdatering av informationsmaterial till nyinflyttade behövde göras så det gjorde vi. Vi valde att dela ut det till alla medlemmar för att alla ska få ta del av samma information.

Aktiviteter – Fritidsverksamhet

Fritidskommittén är en organiserad samverkan inom EF vilken har möjliggjort ett större aktivitetsutbud. Varje förening har en ansvarig studieorganisateur. Inför varje höst- och vårtermin anslås ett schema på våra anslagstavlor där information kring aktiviteter, cirklar och kursledare lämnas.

Annika Nilsson önskade när hon avgick som styrelseledamot att ändå fortsätta som kontaktperson för fritidsverksamheten (i samråd med ordinarie styrelseledamot) vilket styrelsen välkomnade. Hon tar fortfarande tacksamt emot idéer och förslag på aktiviteter. Under året har de flesta planerade aktiviteter fått ställas in p g a pandemin.

”Gymmet” i källarlokal Annebergsgatan 2 har varit igång under året men p g a rådande läge så har det varit tillåtet med endast fyra personer samtidigt.

Under hösten var det underhållning med sång och musik inne på gården. Vid två tillfälle var Linda Lundqvist och Lars Linder här till mångas glädje, HSB Malmö stod för kostnaden.

Den årliga festen som styrelsen åtagit sig att anordna blev det tyvärr ingenting av i år p g a pandemin.

Årsavgifter

Prognosen som aviserats tidigare är höjning med 2 % per år de kommande tre åren. Prognosen ses över årligen och korrigeras vid behov. Styrelsen anser att avgifterna i normalfall ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Kvadratmeterpriset är 830 kronor fr om kvartal 3 2020.

En bilplats kostar för medlem 200 kr/mån och för icke medlem 360 kr/mån exkl. moms. Avgiften höjs med 3% årligen.

Vi beräknar idag att vi ska klara de investeringar och underhåll vi behöver göra med befintliga medel.

Årlig stadgeenlig besiktning

Utfördes 21-04-13 av styrelsen och Fredrik Limås. Vi tittade över utemiljön och växter och kom fram till att det är åtta bänkar och tre bord där trät behöver bytas. Eftersom grönskan ännu inte kommit igång får vi följa rabatterna under vår och sommar och besluta till hösten om och vad vi ska göra.

Nedre delen på fasaderna behöver åtgärdas, vi diskuterade om man i stället för putsning och målning kan sätta plåt. Detta är gjort utanför fastighetskontoret med bra resultat vi vet dock inte hur det fungerar över tid.

I övrigt framkom det att fastigheterna är i gott skick.

Garagesamfällighet

Garagesamfälligheten har vi gemensamt med Brf Domaren och Notariens andel är 11 %.

Utbildning

Styrelseledamöter har under rådande pandemi under året inte deltagit i några utbildningar eller konferenser anordnade av HSB Malmö.

Förväntad framtida utveckling?

Ekonomi

När man pratar energikostnader är det alltid värmanvändningen som är den stora kostnaden. Vi vet att driftskostnaderna bli lägre med den nya värmecentralen och det kommer vi att se direkt på värmeräkningarna. Den nya belysningen kommer också att dra mindre energi men där är besparingarna naturligtvis inte lika stora som med värmen.

Ett återkommande problem är ventilation och värme i Region Skånes Rehab lokal. Ett inte helt oväntat eller ovanligt problem i den typen av lokal. När problemet är identifierat så måste vi också åtgärda det. Vi vet idag inte vad det handlar om i pengar men vi vet att lokaler har samma underhållsbehov som övriga fastigheter, det är tyvärr inte bara intäkter.

Föreningens banklån uppgår till 26 364 tkr. Under året har 315 000 kr amorterats. Vi har valt att dra ner på amorteringstakten då vi haft och har stora projekt på gång och räknar med att även i år klara planerat underhåll med befintliga medel.

Tomträttsavgälden för fastigheterna Borgmästargården 3 kvarstår oförändrad t o m 24-12-31 därefter kan det komma att påverka ekonomin. Vi fick samma besked av Malmö Stad i år som i fjor då vi frågade efter en prislapp, man är inte beredd att sälja tomten då det fortfarande inte är klart hur planerna kring Stadion kommer att utformas. Vi ställer frågan om ett år igen. Marken är den faktor som går upp hela tiden när man gör fastighetstaxeringen vilket innebär att avgälden ökar hela tiden. Med andra ord har man ingen möjlighet att minska sin tomträttsskuld som man gör när man amorterar bort sina lån.

Styrelsens slutord

2020 blev ett ovanligt, oroande år fullt av restriktioner och som med allt annat i pandemins återhållsamma tecken fick vi göra vissa förändringar i vårt styrelsearbete. Vi valde att ställa in ett par möte och avhandlade det som behövdes på andra sätt. Vi följde de restriktioner som fanns och genomförde vår årliga föreningsstämma via poströstning vilket gjorde en del besvikna och andra lättade.

Eftersom många endast kunnat träffas utomhus så har det i år varit extra värdefullt med våra uteplatser. Dessa har använts flitigt under hela året och det blev många grillaftnar, boulevällar och fin samvaro under sommaren. Boulebanan sköts med stor omsorg av några medlemmar, tack till er. Bokbytarhyllorna var ett bra medlemsinitiativ som verkar uppskattat och med rotation på böcker och tidningar.

Som vi sagt tidigare så är vi överens om att vi som ledamöter i styrelsen har ett stort ansvar och skyldighet att blicka framåt. Vi ska fortsätta med ett långsiktigt tänk, underhålla våra fastigheter och se till så att de är i bästa skick, tänka på miljö, klimat och alltid ha fokus på ekonomin. Vi tycker att vi pratar och behandlar rätt saker som blir bra både för fastigheter, medlemmar och hyresgäster. Är du av annan uppfattning så hoppas vi att du hör av dig, det är vi tillsammans som gör Notarien till en bra förening och ett gott ställe att bo på.

Tack, för att du visar oss förtroende och låter oss hantera alla viktiga frågor i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	6 064	5 859	5 786	5 555	5 431
Rörelsens kostnader	-4 409	-4 644	-4 801	-4 197	-4 100
Finansiella poster, netto	-254	-244	-238	-260	-305
Årets resultat	1 400	972	747	1 098	1 026
Likvida medel & fin. placeringar	2 504	3 617	4 256	3 283	4 959
Skulder till kreditinstitut	26 364	26 674	27 069	27 959	31 749
Fond för yttre underhåll	7 341	6 994	6 968	7 069	6 931
Balansomslutning	51 974	51 619	50 255	50 276	52 946
Fastigheternas taxeringsvärde	71 383	71 383	71 383	62 742	62 742
Soliditet %	47	44	43	42	38
(Nedanstående i kr)					
Räntekostnad kr/kvm	46	46	43	46	76
Låneskuld kr/kvm	4 460	4 513	4 579	4 730	7 491
Avgift kr/kvm	823	810	790	790	790

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 559 465	973 540	6 994 004	8 345 934	972 030	22 844 973
Avs till underhållsfond			347 000	-347 000		0
Disposition av fg års resultat				972 030	-972 030	0
Årets resultat					1 400 222	1 400 222
Belopp vid årets utgång	5 559 465	973 540	7 341 004	8 970 964	1 400 222	24 245 195

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 970 964
årets vinst	1 400 222
	10 371 186
disponeras så att i ny räkning överföres	10 371 186

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

Resultaträkning	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 736 332	5 567 251
Övriga intäkter	3	327 676	292 092
		6 064 008	5 859 343
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-365 659	-347 412
Planerat underhåll	5	0	-307 130
Fastighetsavgift/skatt		-143 472	-125 283
Driftskostnader	6	-2 256 877	-2 252 056
Övriga kostnader	7	-241 444	-293 705
Personalkostnader	8	-202 280	-195 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 660	-1 122 240
		-4 409 392	-4 643 628
Rörelseresultat		1 654 616	1 215 715
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 915	27 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 308	-270 771
		-254 393	-243 685
Årets resultat		1 400 222	972 030

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	48 829 429	46 932 271
Pågående nyanläggningar avs materiella tillgångar	10	372 801	852 651
		49 202 230	47 784 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	23 600	23 600
Andra långfristiga fordringar	12	37 730	43 120
		61 330	66 720
Summa anläggningstillgångar		49 263 560	47 851 642
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16	1 283
Avräkningskonto HSB Malmö		2 503 909	1 066 816
Övriga fordringar	13	63 904	4 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	142 679	144 718
		2 710 508	1 217 653
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	0	2 550 000
		0	2 550 000
Summa omsättningstillgångar		2 710 508	3 767 653
SUMMA TILLGÅNGAR		51 974 068	51 619 295

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 559 465	5 559 465
Upplåtelseavgifter		973 540	973 540
Fond för yttre underhåll	16	7 341 004	6 994 004
		13 874 009	13 527 009
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 970 964	8 345 934
Årets resultat		1 400 222	972 030
		10 371 186	9 317 964
Summa eget kapital		24 245 195	22 844 973
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	19 664 000	16 265 000
Summa långfristiga skulder		19 664 000	16 265 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	6 700 000	10 414 000
Leverantörsskulder		156 941	1 098 130
Aktuella skatteskulder		20 140	23 971
Övriga skulder	20	127 752	84 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 060 040	888 792
Summa kortfristiga skulder		8 048 394	12 509 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 974 068	51 619 295

Kassaflödesanalys	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 400 222	972 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		1 199 660	1 122 240
Resultat efter finansiella poster		2 599 882	2 094 270
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 762	-14 717
Förändring av kortfristiga skulder		-730 449	783 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 813 671	2 863 190
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 616 968	-3 117 339
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		5 390	5 390
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 611 578	-3 111 949
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-315 000	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-315 000	-390 000
Årets kassaflöde		-1 112 907	-638 759
Likvida medel vid årets början		3 616 816	4 255 575
Likvida medel vid årets slut		2 503 909	3 616 816

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 93 år. Avskrivningarna 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 1,79 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 146 156 kr (fg år 10 146 156 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	3 488 989	3 431 974
Hyresintäkter	2 247 343	2 135 277
	5 736 332	5 567 251

Not 3 Övriga intäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
El IMD	82 192	0
Pantförskrivnings- och -överlåtelseavgifter	10 423	15 671
Tillägg för lokalanpassningar Region Skåne	140 153	204 218
Från garagesamfälligheten	62 893	50 161
Övriga intäkter	32 015	22 041
	327 676	292 091

Not 4 Reparationer

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Material löpande underhåll	32 333	21 245
Löpande underhåll	964	13 168
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	20 183	19 388
Löpande underhåll tvättutrustning	5 857	1 110
Löpande underhåll av VA/sanitet	5 937	108 552
Löpande underhåll värme	13 094	0
Löpande underhåll ventilation	165 253	141 469
Löpande underhåll el	2 304	859
Löpande underhåll tele/porttelefon	11 921	0
Löpande underhåll hissar	4 584	7 076
Löpande underhåll markytor	4 722	3 670
Löpande underhåll installationer	36 142	18 830
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	62 366	2 164
Skadegörelse	0	8 431
Försäkringsskador	0	1 450
	365 659	347 412

Not 5 Planerat underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Planerat underhåll lokaler	0	307 130
	0	307 130

Not 6 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetskötsel och lokalvård	630 008	604 116
El	249 601	180 507
Uppvärmning	679 067	670 812
Vatten	71 254	191 629
Sophämtning	50 290	41 589
Tomträttsavgäld	480 110	480 110
Försäkring	65 960	62 350
Övrig drift	30 588	20 943
	2 256 877	2 252 056

Not 7 Övriga kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Förvaltningsarvoden	120 020	124 000
Revisionsarvoden	9 204	9 400
Övriga externa kostnader	112 220	160 305
	241 444	293 705

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	140 650	140 650
Revisionsarvode	10 001	10 000
Löner och andra ersättningar	10 000	10 000
	160 651	160 650
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	41 629	35 152
	41 629	35 152
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	202 280	195 802

Not 9 Byggnader

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	63 768 995	61 469 731
Omklassificering IMD	0	339 770
Omklassificering Rörinfodringar	0	1 959 494
Omklassificering Terrasser/fasadarbeten	3 096 818	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 865 813	63 768 995
Ingående avskrivningar byggnader	-16 836 724	-15 714 484
Årets avskrivningar	-1 199 660	-1 122 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 036 384	-16 836 724
Utgående redovisat värde	48 829 429	46 932 271
Taxeringsvärden byggnader	44 451 000	44 451 000
Taxeringsvärden mark	26 932 000	26 932 000
	71 383 000	71 383 000

Not 10 Pågående byggnation

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	852 651	34 576
årets investeringar	2 616 968	3 117 339
Omklassificering IMD	0	-339 770
Omklassificering Rörinfodring	0	-1 959 494
Omklassificering Terrasser /fasadarbeten	-3 096 818	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden *	372 801	852 651

* Utgående pågående byggnation avser utbyte av armaturer i trapphus.

Utgående redovisat värde	372 801	852 651
---------------------------------	----------------	----------------

Not 11 Andra långfristiga andelar

	2021-04-30	2020-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Borgmästaregårdens Ekonomiska Förening	23 100	23 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 600	23 600
Utgående redovisat värde	23 600	23 600

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-04-30	2020-04-30
Avser reverslån Borgmästaregårdens Ek För		
Ingående anskaffningsvärden	43 120	48 510
Avgående fordringar	-5 390	-5 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 730	43 120
Utgående redovisat värde	37 730	43 120

Not 13 Övriga fordringar

	2021-04-30	2020-04-30
Skattekonto	63 904	4 836
	63 904	4 836

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna ränteintäkter	1 104	13 650
Förutbetald försäkring	44 470	43 728
Förutbetald tomträttsavgäld	83 368	83 368
Övriga förutbetalda kostnader	13 737	3 971
	142 679	144 717

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2021-04-30	2020-04-30
Avser fastränteplacering i HSB ek för.		
Bunden inlåning HSB Malmö	0	2 550 000
	0	2 550 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-04-30	2020-04-30
Belopp vid årets ingång	6 994 004	6 968 135
Avsättning till fond	347 000	333 000
Ianspråktagande av fond	0	-307 131
	7 341 004	6 994 004

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	53 633 000	53 633 000
	53 633 000	53 633 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-04-30	2020-04-30
Danske Bank	1,30	2022-09-30	4 560 000	4 680 000
SEB	0,83	2024-08-28	4 815 000	4 890 000
Stadshypotek	1,00	2023-06-01	5 125 000	5 125 000
Nordea	0,85	2020-06-17	0	5 284 000
Danske Bank	1,08	2021-09-30	6 580 000	6 700 000
SEB	0,93	2025-06-28	5 284 000	0
			26 364 000	26 679 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 700 000	10 414 000

Not 19 Långfristiga skulder

6 700 000 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 315 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 24 404 000 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	6 700 000	10 414 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	19 664 000	16 265 000
	26 364 000	26 679 000

Not 20 Övriga skulder

	2021-04-30	2020-04-30
Mervärdesskatt	126 952	83 629
Depositioner	800	800
	127 752	84 429

HSB Brf Notarien i Malmö
Org.nr 716439-5126

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	28 497	29 599
Förutbetalda hyror och avgifter	599 394	576 588
Upplupna kostnader, el och värme	69 616	67 115
Övriga upplupna kostnader	362 533	215 490
	1 060 040	888 792

Malmö den:

Gunilla Ström
Ordförande

Christina Löthgren

Lena Bengtsson

Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Celine Svensson
Av föreningen vald revisor

Mohammed Daabas
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Notarien i Malmö, org.nr. 716439-5126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Notarien i Malmö för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Notarien i Malmö för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Celine Svensson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och 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

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

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlægga 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.