



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
SKÖLDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Skölden i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Denna årsredovisning ersätter årsredovisningen som signerades 2023-02-07.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes mellan 1952-1957 med fastighetsbeteckning Ryggen 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vattenverksvägen 27 A G och Sperlingsgatan 10 A B.

Bostadsrättsföreningen innehar följande avtalsrättigheter:

Avtalsservitut Ut- och infart	Akt: 55/1706
Avloppslednings mm	Akt: 12-IM1-55/1705.1

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Länsförsäkringar**. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

I fastigheten finns 2st bostadshus och 9st trapphus dessutom har varje trapphus utrustats med hissar.

Föreningens 100st bostäder fördelar sig enligt följande:

14 st	1 r o k
59 st	2 r o k
27 st	3 r o k

Lokaler, hyresrätt	6st
Förråd	7st
Garageplatser bil	22st
Garageplatser MC	5st
Parkeringsplatser	28st
Total lägenhetsyta	5 517,5 kvm (5412 kvm)
Total lokalyta	1 074 kvm (1240 kvm)
Total garageyta	844 kvm
Total förrådsyta	155 kvm
Lägenheternas medelyta	55,18 kvm

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma **hölls den 28 februari 2022** i Kirsebergs fritids- och kulturhus.

Vid stämman närvarade 45 röstberättigade medlemmar samt 20 fullmakter. Totalt 65 röstberättigade. Det är en glädjande uppslutning jämfört med tidigare år.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA/VÄSENTLIGA BESLUT UNDER ÅRET

Extra föreningsstämma hölls 16 november 2021 i BRF Sköldens fritidslokal.

Då behandlades de punkter som beslutades om anstånd vid 2021-års ordinarie stämma som hölls via poströstning pga. Covid-19. Bland annat val av nya styrelseledamöter och revisorer.

Styrelsen under verksamhetsåret

Från verksamhetsåret början till extrastämman 16 nov

Ordförande	Admir Begovic
Ledamot	Ove Glenberg
Ledamot	Lennart Söderberg
Ledamot	Beate-Sophie Rapaport

Från extrastämman 16 nov till ordinarie stämma 28 feb

Ordförande	Magnus Engvall
Ledamot	Irene Blomqvist
Ledamot	Lennart Söderberg
Ledamot	Beate-Sophie Rapaport
Ledamot (HSB)	Bengt Skånhamre

Från ordinarie stämma 28 feb

Ordförande	Ellen Tufvesson f.d Ivarsson
Ledamot	Magnus Engvall
Ledamot	Irene Blomqvist
Ledamot (HSB)	Bengt Skånhamre
Ledamot	Ann-Christine Sjöberg (avgått augusti 2022)
Suppleant	Göran Svensson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

firmatecknare två i förening

Vid verksamhetsårets slut Ellen Tufvesson, Magnus Engvall, Irene Blomqvist

REVISORER

Valda av föreningsstämma 28 feb; Mats Rydén och Karl-Johan Karlsson. Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Valda av föreningsstämma 28 feb; Ingrid Dahlqvist och Adisa Kukuljac.

REPRESENTANTER I HSB MALMÖ FULLMÄKTIGE

Ellen Tufvesson utsågs till fullmäktig till HSB Malmö samt Magnus Engvall utsågs till suppleant.

VICEVÄRD/VAKTMÄSTARE

SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum och Irene Blomqvist.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Ett turbulent men bra år.

Det har varit ett turbulent år. Tre styrelser har verkat under året och den första som avgick gjorde ingen överlämning till de två som följde efter.

På grund av pandemin blev den tidigare styrelsen sittande nio månader in även på följande mandatperiod. Först den 16 november 2021 hölls en kompletterande årsstämma och två nya ledamöter valdes då in i styrelsen. Magnus Engvall och Irene Blomquist ersatte den förra ordförande och en annan ledamot.

Ordinarie stämma hölls drygt tre månader senare, den 28 februari 2022, då nuvarande styrelse tillsattes. Stämman hade en stor uppslutning med 65 röstande.

Till styrelsen valdes då också en suppleant, Göran Svensson. Samtliga ledamöter i nu sittande styrelse är boende i föreningen. Det gäller även suppleant, valberedning och interna revisorer. Tilläggas kan att avgående ordföranden inte beviljades ansvarsfrihet av medlemmarna på ordinarie stämman i februari.

Sittande styrelsen har inte fått tillgång till avgående styrelsens mailkonto och inte heller väsentliga dokument såsom avtal, hyresavtal och överlåtelser. Detta har varit bekymmersamt och det har krävts mycket kraft och tid att sätta sig in i uppdraget. Inte minst då det rör sig om dokument sedan flera år tillbaka. En översyn av avtal och hyreskontrakt pågår och kommer att fortsätta. Mot bakgrund av detta är vi glada att efter ett drygt halvår kunna skriva en årsberättelse där vi trots allt uppnått mycket och skaffat oss en bra bild av föreningen vad gäller ekonomi, fastighet och förvaltning.

Det som styrelsen genomfört under det första halvåret som tidigare saknats och är kopplat till stadgar, ekonomi och rutiner är exempelvis:

att föreningen har rutiner och intäkter för andrahandsuthyrning som utgår från vår förenings stadgar. Det innebär ett ekonomiskt tillskott men framförallt en kännedom om vilka som är boende i föreningen och den trygghet som det för med sig.

att föreningen har en fungerande och uppdaterad kölista för garage- och p-platser.

att vår föreningslokal har fått en genomgående uppfräschning och en väl fungerande bokningsfunktion på vår hemsida vilket gjort att vi har haft en bra hyresintäkt. Flera medlemmar har hyrt lokalen då vi sänkt priset rejält för oss medlemmar.

Ekonomisk granskning av tidigare styrelse

Sommaren 2021 lämnades en begäran om ekonomisk granskning av styrelsen in till Boverket. Begäran var undertecknad av drygt 10 % av medlemmarna, vilket är vad som krävs för att få en sådan genomförd. I slutet av februari 2022 tillsattes advokat Krister Axelsson till särskild granskare och han kom med sitt slutliga yttrande i slutet av augusti 2022. Yttrandet delades ut till samtliga medlemmar både digitalt och utskrivet. Styrelsen kallade till informationsmöte den 10 november 2022 då Krister Axelsson deltog för att berätta om processen och svara på frågor.

Den ekonomiska granskningen påbörjades strax efter årsstämman 28/2-2022 . Ingen av ledamöterna i den tidigare, nu granskade styrelsen blev återvald på stämman och därför blev det en helt ny styrelse som fick samverka och bistå Krister Axelsson i hans arbete. Granskningen kostade föreningen 200 000 kr i advokatarvode. En stor del av tiden ägnades åt sökandet av information som inte stod att finna såsom upplåtelse, överlåtelse och avtal. Detta detektivarbete fördyrade granskningen.

HSBs jurister har gjort bedömningen att det utifrån den särskilda granskning som gjorts inte går att utesluta att något brott begåtts. För att utreda detta har jurister uppmanat föreningen att göra en polisanmälan. Vid anmälningstillfället sattes rubriceringen Grov trolöshet mot huvudman. Föreningen vill tydliggöra att polisutredningen måste få ha sin gång och att inga slutsatser kan dras innan förundersökningen är avslutad.

Styrelsen har utifrån det som kommit fram i granskningen agerat för föreningens bästa och kommer att göra det även fortsättningsvis. Vi kommer inte ta initiativ som bedöms riskera föreningens ekonomi. Vi kommer däremot fortsätta att se över och omförhandla föreningens samtliga hyreskontrakt och avtal i syfte att få en överblick över vår förening och bra ekonomiska villkor. Det prioriterade målet är att vår förening ska fortsätta vara en ekonomiskt välmående förening där alla trivs och har möjlighet att påverka och bidra.

Fokus på trivsel, gemenskap och trygghet.

Vi har haft mycket fokus på att vara en tillgänglig styrelse och på att skapa trivsel och samhörighet. Det är viktigt för oss att vara lyhörda och att alla medlemmar i vår förening känner sig trygga, inkluderade och lyssnade till. Detta gäller inte minst nyinflyttade.

Vid årsstämman den 28 februari beslutades om en sänkning av styrelsens arvode. Från fyra inkomstbasbelopp till två prisbasbelopp. En skillnad på hela 174 000 kr. Styrelsen beslutade att satsa denna summa på vår trädgård. I augusti genomfördes jordförbättring och perenner, buskar och mindre träd planterades längs med Vattenverksvägen och på den stora gården. Även 1300 lökar, narcisser och tulpaner, har planteras under hösten. Detta kommer göra fastigheten både trivsamt och mer attraktivt framöver. Styrelsen ser framför sig ett fortsatt arbete med gården för att skapa nödvändig skugga och olika rum. Syftet är att skapa mer möjligheter att vara ute och att höja attraktiviteten på vår bostadsrättsförening.

En stor behållning av styrelsearbetet har varit möjligheten att lära känna grannar och medlemmar i föreningen. Vi har infört medlemsträffar den första onsdagen varje månad i vår föreningslokal. Där har vi haft möjlighet att lära känna varandra och framföra synpunkter och frågor till styrelsen. Vi kommer att fortsätta med dessa träffar och vill utveckla dem till att innehålla mer av aktuell information och teman.

Den 15 maj arrangerades en föreningsdag då vi hjälptes åt att städa ur och slutföra styrelsens arbete med att se över vår fastighets skyddsrum. Dessa uppfyller nu MSBs föreskrifter. Vi har fem skyddsrum med sammanlagt 291 platser att upplåtas åt alla i närområdet. Samtidigt passade vi på att städa våra gemensamma källarutrymmen och ta bort gamla cyklar som ingen kändes vid. Vi avslutade dagen med att grilla, fika och äta glass omgivna av våra blommande körsbärsträd.

Vi har skaffat oss en bild av brand- och elsäkerheten i vår fastighet och ett stort tack till alla er som svarade på enkäten. Nya optiska brandvarnare med en livstid på tio år har köpts in till samtliga lägenheter och en översyn har gjorts kring fler brandsläckare i våra allmänna utrymmen.

Till våren 2023 är vi förhoppningsvis i gång med den fortsatta planeringen av vår utemiljö. Intresse finns i föreningen för en trädgårdsgrupp som kan utveckla vår trädgård och utemiljö.

Under november 2022 åtgärdades den underminerade marken vid gaveln på Vattenverksvägen 27 G som vi kallade "slukhållet". Avtalet med entreprenören som utförde ett undermåligt arbete med att åtgärda skadan 2019 har inte gått att finna och tekniska förvaltningen vid Malmö stad som inspekterat skadan har fransagt sig ansvaret. Kostnaden på ca 75 000 kom därmed att belasta föreningen.

Framåt

2023 planerar styrelsen bland annat att:

- Byta ut tvättmaskinerna i tvättstuga 1 & 4.
- Bortsätta med att utveckla utemiljön i samverkan med föreningens medlemmar. Skapa skugga, se över ytor och trädgårdsmöbler och ytterligare planteringar för mer grönska.
- Åtgärda porthuset till Vattenverksvägen 27A där angöringen till fastigheten lossnat.
- Installera nytt passagesystem och porttelefon. Offerter är intagna och under behandling för beslut. Vi hoppas på en så smidig och enkel övergång som möjligt för oss boende i huset och ser fram emot att få ett nytt och säkert skalskydd och en modernare porttelefon i fastigheten.
- Färdigställa lägenheten Sperlingsgatan 10 C. Företaget Two persons har sedan 2020 har ett hyreskontrakt på lokalen och obetalda hyror sedan november 2021. De påbörjade en ombyggnad av lokalen men har ej färdigställt den. Ärendet att kräva Two persons på obetalda hyror och samtidigt säga upp hyreskontraktet ligger sedan länge hos kronofogden. Styrelsens mål är att så snart som möjligt återfå lokalen och att färdigställa den till lägenhet.
Företaget Two persons har inte setts till eller gått att få tag i sedan extrastämman i nov 2021 och har obetalda hyror sedan dess. Företaget har tidigare byggt om lokaler till lägenheterna 104 och 105 och förekommer i den ekonomiska granskningen av tidigare styrelse och i det slutliga yttrandet från advokat Krister Axelsson.

UNDERHÅLL

Styrelsen har inför kommande år beroende på den osäkra ekonomiska situationen valt att prioritera en stabil likviditet och därmed flyttat fram vissa åtgärder i underhållsplanen för 2023. Ett exempel på det är exempelvis ommålning av våra trapphus och satsning på ladduttag till elbilar. Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- spolat dagvattenledningar under garage.
- rensat igensatta stuprör runt hela fastigheten.
- underhåll av värmepumparna.
- översyn av miljöhuset; bytt lås så att dörren alltid är låst, sanerat och tvättat sopkärl.
- tvättat och sett över samtliga soprum.
- renoverat delar av belysningen, samt vissa el-centraler i källargångar och cykelförråd.
- brandskyddsinspektion och åtgärdat dess anmärkningar.
- inhandlat och delat ut nya brandvarnare till samtliga lägenheter.
- lokaliserat och åtgärdat vattenläcka, vilket gjort att trycket i värmesystemet är återställt.
- undersökt, säkrat upp platsen med skyddsplåt, upphandlat entreprenör och åtgärdat den underminerade marken vid gaveln på Vattenverksvägen 27 G.
- översyn och iordningställande av våra fem skyddsrum enligt MSBs krav.
- upprensning av övergivna cyklar i våra cykelförråd.
- översyn av våra gårdar och nyplanteringar av perenner, buskar och träd längs Vattenverksvägen och på stora gården.
- uppdaterat tvättbokningssystemet och återställt möjligheten att boka tvättid via hemsidan.
- översyn och storstädning av vår föreningslokal. Bland annat har köket fått en ny diskmaskin.
- uppdaterad hemsida med bl.a. möjlighet att boka föreningslokalen för medlemmar och utomstående.
- skapat en ny och uppdaterad kölista vad gäller garage- och parkeringsplatser.
- sett över och infört rutiner för andrahandsuthyrning i enlighet med våra stadgar.
- byte till nya LED-armaturer på lyktstolparna längs parkeringar och vid miljöhuset vilket framförallt ger oss bättre upplysta utemiljöer men också lägre elförbrukning.

EKONOMI

Föreningen har god ekonomi och med liggande budget och prognos har föreningen goda förhoppningar att klara sig ifrån höjningar av våra avgifter. Dock har vi osäkra utsikter i världsekonomin orsakade av ett krig i vår närhet med inflation, höjda räntor och ökade kostnader som följd. Utvecklingen är svårbedömd men kommer troligtvis inte förbättras under det kommande året och tar höjd för det i budget. Delvis genom att skjuta fram vissa insatser i underhållsplanen och prioritera en bra likviditet.

Styrelsens mål är som sägs ovan att inte behöva höja avgifterna det kommande året men utvecklingen vad gäller räntor, el- och fjärrvärmepriser och ökande inflation måste vi naturligtvis förhålla oss till. Vi har dock en bra likviditet och en förhållandevis låg belåning att luta oss mot. På årsbasis håller vi nere våra kostnader för el och uppvärmning med vår grundvatten-värmeväxlare och våra solpaneler. Över vintern är vi dock beroende av fjärrvärme och el i stor utsträckning.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 759 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 870 250kr. Under året har föreningen amorterat 700 000 kr.

Under 2022 och våren 2023 behöver något mindre än hälften av den summa föreningen har i lån att skrivas om, styrelsen har för avsikt att baka ihop dem till ett större lån för att få ner räntan.

MEDLEMSINFORMATION & LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Överlåtelse under året 7 st. (Överlåtelse i form av gåva, arv eller bodelning är inte medräknade).

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 121st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

STYRELSENS SLUTORD

Avsaknaden av överlämning från tidigare styrelse och att nödvändig dokumentation inte stått att finna har bidragit till ett arbetsamt år. Det är inte juridiskt klarlagt vad som hänt i vår förening men det visar att bostadsrättsföreningar är sårbara. I styrelsen är vi övertygade om att engagerade medlemmar, öppenhet och transparens är nyckelord framåt för att HSB Brf Skölden i Malmö ska vara en attraktiv förening att bo och leva i.

Föreningens ekonomi är god. Styrelsens övergripande mål är att Skölden ska vara en välskött förening med god ekonomi och det får vi genom att se över våra avtal i syfte att hålla nere våra utgifter och höja våra intäkter. Vi ser framåt med tillförsikt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	5 623	5 200	5 169	4 816	4 659
Rörelsens kostnader	-4 050	-4 266	-4 936	-3 789	-3 662
Finansiella poster, netto	-140	-132	-132	-197	-340
Årets resultat	1 433	802	102	829	657
Likvida medel & fin placeringar	5 127	3 953	1 886	1 697	2 514
Skulder till kreditinstitut	21 870	22 570	21 220	21 775	22 445
Fond för yttre underhåll	3 843	3 709	3 531	3 701	3 198
Balansomslutning	36 085	35 560	33 128	33 687	33 386
Fastigheters taxeringsvärde	77 782	70 893	70 893	70 893	50 623
Soliditet (%)	36	33	33	32	30
Räntekostnad kr/kvm	28	28	26	38	64
Låneskuld kr/kvm	3 964	4 091	3 921	4 024	4 147
Avgift kr/kvm	759	757	760	760	760

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 980	1 220 860	3 708 791	5 839 365	801 929	11 714 925
Avsättning år 2021/22						
yttre fond			225 000	-225 000		0
Ianspråktagande 2021/22						
yttre fond			-90 687	90 687		0
Disposition av föregående års resultat:				801 929	-801 929	0
Årets resultat					1 432 810	1 432 810
Belopp vid årets utgång	143 980	1 220 860	3 843 104	6 506 981	1 432 810	13 147 735

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 506 981
årets vinst	1 432 810
	7 939 791

disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 939 791
	7 939 791

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 927 254	4 833 289
Övriga intäkter	3	696 032	366 778
		5 623 286	5 200 067
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-480 293	-444 620
Planerat underhåll	5	-90 688	-260 822
Fastighetsavgift/skatt		-196 188	-183 668
Driftskostnader	6	-1 924 550	-1 727 006
Övriga kostnader	7	-571 857	-312 844
Personalkostnader	8, 9	13 662	-567 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-800 236	-769 747
		-4 050 150	-4 266 073
Rörelseresultat		1 573 136	933 994
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 010	23 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 337	-155 949
		-140 327	-132 065
Årets resultat		1 432 810	801 929

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	30 477 161	30 515 169
Pågående nyanläggningar	11	0	700 359
		30 477 161	31 215 528
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 477 661	31 216 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 833	177 467
Avgifts- och hyresfordringar		25 891	1
Avräkningskonto HSB Malmö		3 127 364	1 952 865
Övriga fordringar	13	344 095	133 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 095	69 882
		3 597 278	2 333 242
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 010 500	2 010 500
		2 010 500	2 010 500
Summa omsättningstillgångar		5 607 778	4 343 742
SUMMA TILLGÅNGAR		36 085 439	35 559 770

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 980	143 980
Uppåtelseavgifter		1 220 860	1 220 860
Fond för yttre underhåll		3 843 104	3 708 791
		5 207 944	5 073 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 506 981	5 839 364
Årets resultat		1 432 810	801 929
		7 939 791	6 641 293
Summa eget kapital		13 147 735	11 714 924
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	11 690 465	15 960 250
Summa långfristiga skulder		11 690 465	15 960 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 179 785	6 610 000
Leverantörsskulder		314 588	226 486
Aktuella skatteskulder		16 566	17 658
Övriga skulder	19	1 200	13 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	735 100	1 017 316
Summa kortfristiga skulder		11 247 239	7 884 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 085 439	35 559 770

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 432 810	801 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		800 236	769 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 233 046	1 571 676
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-89 538	11 186
Förändring av kortfristiga skulder		-207 140	133 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 936 368	1 716 118
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 870	-999 160
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61 870	-998 960
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	2 000 000
Amortering av lån		-700 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	1 350 000
Årets kassaflöde		1 174 498	2 067 158
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 952 866	1 885 708
Likvida medel vid årets slut		5 127 364	3 952 866

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 föreningen 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 resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 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 1,8 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga 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 5.359.771 kr (fg år 5.359.771 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	4 188 826	4 179 276
Hysesintäkter	738 428	654 013
	4 927 254	4 833 289

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Övriga intäkter	312 423	50 093
Övriga intäkter	383 610	316 685
	696 033	366 778

210 000 2021 avser utdebitering av investeringskostnaden för installation av IMD mätning av el.
210 000 2022 avser utdebitering av investeringskostnaden för installation av IMD mätning av el.
Totalt 420 000 kr.

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Material i löpande underhåll	0	22 970
Reparationer, bostäder	53 269	5 633
Reparationer av gemensamma utrymmen	28 106	11 760
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	88 184	15 149
Reparationer av installationer	4 125	48 086
Reparationer, VA/sanitet	60 859	39 463
Reparationer, Värme	26 705	77 099
Reparationer el/tele	33 320	74 309
Reparationer hissar	61 557	46 222
Reparationer, TV/antennutrustning	3 658	0
Reparation av markytor	67 527	88 505
Reparation av p-platser	0	1 799
Reparation av garage	12 044	0
Försäkringsskador	23 800	13 625
Reparation, övrigt	17 138	0
	480 292	444 620

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	159 375
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	39 480
Planerat UH VA/sanitet	0	10 738
Planerat UH Värme	90 688	0
Periodiskt underhåll el	0	51 229
	90 688	260 822

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	305 044	333 579
El	590 786	575 271
Uppvärmning	224 399	183 846
Vatten	273 678	264 645
Sophämtning	115 055	88 978
Övrigt	415 587	280 686
	1 924 549	1 727 005

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	132 355	131 233
Revisionsarvoden	14 000	11 125
Övriga externa kostnader	425 502	170 486
	571 857	312 844

Not 8 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Föreningens fastighetsskötare sades upp under året och fastighetsskötseln köps numera in från SBC.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	1 897	271 034
Revisionsarvode	0	20 000
Löner och andra ersättningar	0	20 000
Löner anställda	0	115 468
	1 897	426 502
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-15 559	140 865
	-15 559	140 865
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-13 662	567 367

Under tidigare år har man kostnadsfört och periodiserat för mycket arvoden som gör att årets arvoden blir mindre. -15 559 kr avser kreditering från Fora AB

Not 10 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 821 196	44 522 395
Inköp	762 229	298 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 583 425	44 821 196
Ingående avskrivningar	-14 410 227	-13 640 480
Årets avskrivningar	-800 236	-769 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 210 463	-14 410 227
Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
Bokfört värde mark	104 200	104 200
Utgående redovisat värde	30 477 162	30 515 169
Taxeringsvärden byggnader	52 451 000	44 962 000
Taxeringsvärden mark	25 331 000	25 931 000
	77 782 000	70 893 000
Bokfört värde byggnader	30 576 938	30 410 969
Bokfört värde mark	104 200	104 200
	30 681 138	30 515 169

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700 359	0
Inköp	274 345	700 359
Avdragen moms	-212 475	0
Aktivering av solceller till byggnader	-762 229	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	700 359
Utgående redovisat värde	0	700 359

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	130 172	62 557
Övriga fordringar	213 923	70 470
	344 095	133 027

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 890	3 175
Övr förutb kostn, uppl int	91 205	66 707
	94 095	69 882

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 000 000	2 000 000
Egen BR, kortfristigt bruk	10 500	10 500
	2 010 500	2 010 500

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 558 000	26 558 000
	26 558 000	26 558 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SBAB	0,91	2022-12-06	3 869 785	3 949 785
SEB	0,5	2023-03-08	4 060 000	4 180 000
SEB	0,69	2024-03-28	12 090 465	12 490 465
SEB	0,97	2023-01-28	1 850 000	1 950 000
			21 870 250	22 570 250

Not 18 Skulder till kreditinstitut

6 610 000 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 700 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 18 370 250 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 179 785	6 610 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	11 690 465	15 960 250
	21 870 250	22 570 250

Not 19 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt	0	6 675
Lagstadgade sociala avgifter	0	6 461
Övrigt	1 200	0
	1 200	13 136

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	25 371	26 893
Övriga upplupna kostnader	285 094	487 545
Förutbetalda hyror och avgifter	424 635	502 877
	735 100	1 017 315

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 2023-03-08

Ellen Ivarsson
Ordförande

Irene Blomqvist

Bengt Skånhamre

Magnus Engvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-09

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Mats Rydén
Av föreningen vald revisor

Karl-Johan Karlsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnad 07 februari 2023

Till föreningsstämman i HSB Brf Skölden i Malmö, org.nr. 746000-5700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skölden i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2021-31/08/2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

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 Skölden i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2021-31/08/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats inom den tid som anges i Årsredovisningslagen.

Malmö 2023-03-09

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Ryden
Av föreningen vald revisor

Karl-Johan Karlsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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.