



HSB

Brf ROXEN

i Malmö



ÅRSREDOVISNING

2020-09-01 - 2021-08-31

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Roxen i Malmö kallas härmed till föreningsstämma onsdagen den 19 januari 2022 klockan 18:30

Lokal: Annebergsgården, Annebergsgatan 15

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av 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. Motion
25. Beslut om antagande av uppdaterade ordningsregler
26. Föreningsstämmans avslutande

VÄLKOMNA! Styrelsen, HSB Brf Roxen i Malmö

Styrelsen för HSB Brf Roxen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Malmö Lorensborg 1, vilken innehåller 171 lägenheter, 13 lokaler, 60 P-platser i underjordsgarage, 60 P-platser ovan mark och 31 garage i markplan. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Byggnaderna på föreningens fastighet uppfördes år 1958.

På fastigheten finns tre 8-våningshus med tillsammans 6 trapphus och ett enplanshus (lokaler).

Föreningens 171 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st 1- r o kv.

6 st 1- r o k

36 st 2- r o k

81 st 3- r o k

36 st 4- r o k

6 st 6- r o k

Lägenhetsyta (total): 12 952,5 m²

Lägenhetsyta (medel): 75,7 m²

Lokalytor: 1 155,0 m²

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 januari 2021 på Lorensborgsskolan. Mötet genomfördes med poströstning. 80 medlemmar hade lämnat in poströster. Totalt närvarande 5 funktionärer, varav 4 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Michael Svensson
Vice ordförande, Sekreterare	Hans Uvelius
Ledamot/Studieorganisatör	Britt-Marie Magnusson Lovén
Ledamot	Axel Nilsson
Ledamot utsedd av HSB Malmö	Rolf Brandt
Suppleant	Carmen Balsalobre
Suppleant	Ossian Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Michael Svensson och Britt-Marie Lovén Magnusson samt suppleanten Carmen Balsalobre.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten under verksamhetsåret.

Firmatecknare, minst två i förening

Michael Svensson, Hans Uvelius
Britt-Marie Magnusson Lovén, Axel Nilsson

Revisorer

Ordinarie: Marie Dahlberg och Eva Ohlsson samt revisor från
BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.
Suppleant: Goran Sandic

Valberedning

Mona Bornecrantz Falkmansgatan 5 A, sammankallande
Björn Andersson Falkmansgatan 7 A
Viktor Müntzing Falkmansgatan 3 B

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Ordinarie: Michael Svensson
Suppleant: Axel Nilsson

Vicevärd

Fredrik Bernevik Lindell. För upplysningar om löner och ersättningar, se not 8-9.

Vaktmästare

Selman Yalcin har varit behjälplig i skötsel av föreningens yttre under delar av året.

Trappombud

Följande medlemmar är trappombud i respektive trappuppgång:

3A Astrid Öhnarp
3B Anita Hammar
5A Malin Färdig
5B Inez Granath från 2021-01-01 är det Mona Sjöstrand Persson
7A Nina Embrin
7B Amanda Kraft

Trappombuden fungerar som en länk mellan medlemmarna och styrelsen och rapporterar till styrelsen vad de själva observerar eller vad andra medlemmar framfört och som de anser ska komma till styrelsens kännedom.

Trappombuden är med vid tillsyn av lägenhet i samband med tillträde av ny lägenhetsinnehavare. De informerar nya medlemmar om vad de kan vara behjälpliga med, t ex visa runt i alla gemensamma utrymmen.

Boende är välkomna att vända sig till sitt trappombud med frågor och förslag som rör boendet och trivseln.

Miljögrupp

Sammanställande under året har varit Michael Svensson och Carmen Balsalobre. Miljögruppen består av följande personer:

Östen Roos, Mona Bornecrantz, Anita Hammar, Astrid Öhnarp, Petra Hammenskog, Bo Nilsson, Erik Broman och Sara Andersson samt från styrelsen Michael Svensson, Hans Uvelius och Carmen Balsalobre. Inom miljögruppen har ett arbetsutskott bildats bestående av: Anita Hammar, Petra Hammenskog och Bo Nilsson samt från styrelsen Michael Svensson och Carmen Balsalobre.

Bland de jobben som vi har på gång finns omläggning av underjordsgaraget tak, nytt miljöhus, nya cykelparkeringar, omläggning av våra gångar, asfalteringsarbeten samt tillhörande arbeten. Vi vill ha fler sittgrupper, aktivitetsplatser och sociala ytor. Laddstolpar för el- och hybridbilar är också ämnen som har diskuterats i gruppen. Detta är ett arbete som kräver mycket förberedelser. Miljögruppen och arbetsutskottet har inte haft så många träffar som vi hade önskat, på grund av pandemin. Nu släpper restriktionerna vilket gör att vi får mer möjligheter att träffas i miljögruppen.

Arvode och löner

Arvoden till styrelsen, inklusive suppleanter, för år 2020 har utgått med 4 prisbasbelopp, samt en arbetsmiddag per år i samband med bokslutet.

Ersättning utgår även för förlorad arbetsförtjänst vid uppdrag som anses gå utanför det ordinarie styrelsearbetet.

Arvodet till revisorerna utgjorde tillsammans 1/3 av prisbasbeloppet.

Arvodet till valberedningen utgjorde tillsammans 1/4 av prisbasbeloppet.

Löneersättningar och sociala avgifter inklusive löneskatt framgår av not 8-9.

Medlemsantalet - Lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var antalet medlemmar 233.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen.

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

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 16 st.

Årsavgifter och hyror

Den 1 april 2021 höjdes månadsavgiften med 2,5 %.

Kvadratmeterpriset för lägenheter är för närvarande i genomsnitt 625 kronor vilket är jämförelsevis lågt. Vi har lägre avgifter än 87,5 % av föreningarna i HSB Malmö.

Höjning av månadsavgifterna kommer att ske med 1- 2,5 % årligen enligt föreningens 5-års kalkyl.

Kapitalförvaltning

Styrelsen arbetar aktivt med att förränta föreningens överlikviditet. Vi har 1 miljon kronor placerade på konto hos Swedbank

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetsbeteckningen är Malmö Lorensborg 1. Fastighetens taxeringsvärde för 2020 uppgår till 191 389 000 varav byggnad 106 400 000 och mark 84 989 000

Bostadsrättstillägg- försäkring

Ett gemensamt försäkringskydd, som ingår i föreningens fastighetsförsäkring, benämnt Bostadsrättstillägget, är kollektivt tecknat av Brf Roxen. Detta innebär för medlemmarna att de inte själva behöver ha detta tillägg till sin hemförsäkring. Hemförsäkringen måste man alltid ha kvar.

Information till medlemmar

Varje år delas ungefär tio informationsblad ”ROXEN INFO” ut till alla medlemmar i deras brevlådor. Föreningens anslagstavlor används också för information av olika slag.

Alla nya medlemmar som flyttar in i Brf Roxen får en informationspärm som innehåller uppdaterad och aktuell information om vår förening bl.a. Brf Roxens ordnings- och trivselregler, stadgar, brandskydd.

Stadgar

Föreningens stadgar antogs vid föreningsstämman den 16 januari 2019.

De nya stadgarna är med några få anpassningar överensstämmande med HSB:s normalstadgar av år 2011. Samtliga medlemmar har fått ett exemplar av de nya stadgarna utdelade i sina brevlådor.

Miljöarbetet

Vi har numera en vagn i miljöhuset för elektroniskt avfall. Fyra gånger om året har vi en container uppställd för insamling av sådant material som inte ingår i den normala källsorteringen. Föreningen har utbyggt källsortering.

Vi har inlett arbetet med att montera solceller på våra tak.

Brandskyddet

Arbetet med brandskydd sker systematiskt genom löpande internkontroller av föreningens brandskydd. Detta betyder regelbunden kontroll av rökluckor, brandsläckare och utrymningslarm m.m.

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar med långtidsplaner, 5-års kalkyl och årsbudget. Ett viktigt inslag är Roxens underhållsplan, som omspannar 20 år. För framtida underhåll av byggnaderna avsätts medel enligt underhållsplanen.

Styrelsen räknar med avgiftshöjningar på 1 2,5 % om året de närmaste 5 åren.

Förvaltningsavtalet med HSB Malmö gäller till och med 2024-08-31.

Utbildning

Under verksamhetsåret har följande förtroendevalda gått på kurser:

Michael Svensson, Allmän bostadsrättsjuridik, Ekonomi för icke-ekonomer (2 kurser)

Rolf Brandt, Digital poströstning, valberedning, GDPR, föreningsgranskning

Carmen Balsalobre, Ekonomi för icke-ekonomer, miljöarbete

Ossian Olsson, Brandskydd

Utöver dessa utbildningar så förkovrar styrelsen sig genom information i radio, TV och på webben. Även utbildningar på våra respektive arbetsplatser är till gagn för Brf Roxen.

Roxen - HSB Malmö

Genom medlemskapet i HSB Malmö erhåller alla tidningen Hemma i HSB. Föreningen är delaktig i HSB Malmös parlamentariska organisation och medlemsverksamheten. HSB rörelsen bevakar viktiga frågor för medlemmarna.

Roxen har förvaltningsavtal med HSB Malmö avseende avgifter, redovisning, budget, bokslut, underhållsplan, 5 års kalkyl m.m.

Roxen representerar sina medlemmar genom en ledamot i HSB Malmös fullmäktige. Under året har Michael Svensson varit ordinarie och Axel Nilsson suppleant.

Michael Svensson och Rolf Brandt närvarade digitalt på HSB Malmös årsstämma den 8 april.

Rolf Brandt, HSB Ledamot har varit representant i Arne Axrups Stipendiefond och valberedningen i HSB Malmö.

Roxen - MKB

Styrelsen har regelbundna möte med vår närmsta granne MKB angående Lorensborgstorget. Vid större förändringar på Lorensborgstorget eftersträvas full enighet mellan Brf Roxen och MKB.

Fonus

Roxen är medlem i Fonus. Detta ger oss förmåner, som exempelvis 750 kr prisavdrag på begravningsuppdrag på Fonus om det finns ett registrerat digitalt

Vita Arkivet, annars 500 kr prisavdrag. 2 000 kr prisavdrag på gravsten. 20 % rabatt på samtliga tjänster hos Familjens Jurist.

Skådebanan

Roxen är medlem i Skådebanan, vilket möjliggör till exempel reducerade priser på teaterbiljetter för medlemmarna. Information om detta sätts upp på föreningens anslagstavlor.

Städning

Städning av våra gemensamma utrymmen utförs av Ultra Clean i Malmö AB.

Styrelsen har ett årligt utvärderingsmöte med Ultra Clean.

Trädgården

Vår trädgård ansas, lukas och beskärs av Lars Hansson i Skåne AB.

Årlig stadgeenlig besiktning

Tillsammans med föreningens revisorer och byggkonsult har styrelsen och vicevärden besiktigt byggnader och andra tillgångar som tillhör föreningen.

Fastigheter och inventarier bedöms vara i mycket gott skick.

Årets besiktning genomfördes den 11 maj 2021.

Efter genomförd besiktning uppdateras föreningens underhållsplan utifrån resultatet.

Trygghetsjour

Roxen har ingått ett avtal med Örestads Bevakning om trygghetsjour.

Studie- och Fritidsverksamheten

Under verksamhetsåret har vi varit förhindrade att ha några aktiviteter för er medlemmar på grund av pandemin Covid-19. Pandemin har även gjort att vi har fått stänga föreningslokalen, bastun och gymmet. Detta för att vi vill ta vårt ansvar för att minska smittspridningen.

Bokrummet i 5 A, där du kan hämta och lämna böcker sköts av Berit Kellerman, 3A.

Vi ser framemot nästa verksamhetsår då restriktionerna kring pandemin kommer att minska och förhoppningsvis upphöra.

Fastighetsunderhåll större underhållsåtgärder

Pågående och avslutade åtgärder

2020-2021

Tappventiler och ny kulvert till Falkmansgatan 1

Pris: 984 506:-

Tryckstegringspump.

Pris: 138 250:-

Reparation av ledning på inkommande vatten

Pris: 99 483:-

Solcellsmonteringen är ett pågående arbete.

Kommande större åtgärder, under åren 2021-2025

2021-2022 Membranisolering, miljöhus, cykelhus, hårdgjorda ytor, trädgård

2022-2023 Radiatorer, skyltfönster

2024-2025 Stigarledningar, målningsarbete trapphus

Under den kommande 5-årsperioden kommer vi att utföra det stora arbetet med vår yttre miljö. Garagetak, miljöhus, cykelparkering, trädgården, plattläggning och asfaltering.

Åtgärderna i planen är preliminära när det gäller tidpunkten och kan flyttas fram eller tidigareläggas beroende på bedömningar vid den årliga besiktningen.

Vid samtliga större reparations- och underhållsarbeten tar styrelsen hjälp av konsulter som besitter expertkunskaper inom olika tekniska områden. Detta görs för att säkerställa att planering, utförande och resultat blir det bästa och mest ekonomiskt fördelaktiga för Roxen. Samtliga större arbeten föregås av en upphandling med minst tre tillfrågade företag.

Tomträten

Brf Roxen innehar fastigheten Lorensborg 1 (marken för våra hus och trädgård) med tomträtt. Detta har Roxen haft sedan 1958. Tomträtt innebär förenklat att Roxen hyr marken av kommunen. Innehavaren av en tomträtt har alla rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare har, men med skillnaden att tomträttshavaren erlägger en årlig avgift (tomträttsavgäld). Tomträttsavgälden omprövas var tionde år och ska spegla marknadsvärdet. Roxens tomträttsavgäld fr o m 2020-01-01 är 1 082 440 kr.

Parkeringsplatser längs Falkmansgatan

Marken för parkeringsplatserna längs Falkmansgatan arrenderar Roxen av Malmö stad. Sista datum för arrendeavtalet är 31 december 2022. Det nya avtalet innebär en avgiftshöjning för Roxen, vilket kan komma att påverka kostnaden för att hyra en parkeringsplats i framtiden.

Ekonomisk ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Slutord

Styrelsen vill tacka för det gångna verksamhetsåret och för det förtroendet som visats oss.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	10 228	10 058	10 161	9 648	9 000
Rörelsens kostnader	-8 857	-8 054	-8 539	-9 546	-7 207
Finansiella poster, netto	8	7	4	5	5
Årets resultat	1 379	2 012	1 481	107	1 798
Likvida medel & fin placeringar	7 416	6 901	4 538	5 745	4 812
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	9 105	8 653	8 000	7 638	7 538
Balansomslutning	25 255	22 932	20 895	20 648	19 378
Fastigheters taxeringsvärde	191 389	191 389	191 389	166 126	166 126
Soliditet (%)	91	94	94	90	93
Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	0	0
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	625	610	596	585	573

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåt- elseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	596 545	0	8 653 171	10 396 499	2 011 841	21 658 056
Ianspråktagande 20/21 av yttre fond			-539 262	539 262		0
Avsättning år 20/21 yttre fond			991 000	-991 000		0
Disposition av föregående års resultat:				2 011 841	-2 011 841	0
Årets resultat					1 379 383	1 379 383
Belopp vid årets utgång	596 545	0	9 104 909	11 956 602	1 379 383	23 037 439

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 956 601
årets vinst	1 379 383
	13 335 984

disponeras så att i ny räkning överföres	13 335 984
	13 335 984

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

Resultaträkning

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 784 022	9 627 191
Övriga intäkter	3	443 840	431 156
		10 227 862	10 058 347
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-706 092	-494 474
Planerat underhåll	5	-539 262	-337 607
Driftskostnader	6	-3 796 667	-3 587 719
Övriga kostnader	7	-614 509	-525 681
Personalkostnader	8, 9	-1 062 111	-1 099 468
Fastighetsavgift/skatt		-363 379	-358 249
Tomträttsavgäld		-1 082 440	-954 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-692 489	-695 773
		-8 856 949	-8 053 824
Rörelseresultat		1 370 913	2 004 523
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 059	7 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590	-69
		8 469	7 318
Årets resultat		1 379 383	2 011 841

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	15 341 808	15 010 815
Inventarier	11	0	0
Pågående nyanläggningar	12	1 417 189	36 563
		16 758 997	15 047 378
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 500	1 500
Egna BR, Långvarigt bruk	14	2	2
		1 502	1 502
Summa anläggningstillgångar		16 760 499	15 048 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		79 177	96 813
Avräkningskonto HSB Malmö		6 410 739	5 895 746
Övriga fordringar	15	442 060	338 382
Aktuella skattefordringar		60 059	64 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	497 436	483 191
		7 489 471	6 878 477
<i>Kassa och bank</i>		1 005 118	1 005 118
Summa omsättningstillgångar		8 494 589	7 883 595
SUMMA TILLGÅNGAR		25 255 088	22 932 475

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		596 545	596 545
Fond för yttre underhåll	17	9 104 909	8 653 171
		9 701 454	9 249 716
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 956 601	10 396 499
Årets resultat		1 379 383	2 011 841
		13 335 984	12 408 340
Summa eget kapital		23 037 438	21 658 056
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 044 117	203 277
Fond för inre underhåll		45	45
Övriga skulder	18	31 120	34 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 142 368	1 036 822
Summa kortfristiga skulder		2 217 650	1 274 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 255 088	22 932 475

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 379 383	2 011 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		692 489	695 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 071 872	2 707 614
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-96 001	-334 207
Förändring av kortfristiga skulder		943 231	26 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 919 102	2 399 500
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 404 108	-36 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 404 108	-36 563
Årets kassaflöde		514 994	2 362 937
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 900 864	4 537 927
Likvida medel vid årets slut		7 415 858	6 900 864

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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 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 1,83 %.

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	8 096 724	7 894 632
Årsavgifter lokaler, ej moms	1 125 704	1 174 969
Hysesintäkter lokaler, ej moms	561 594	557 590
	9 784 022	9 627 191

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
El, momsreg	347 872	373 679
Övriga intäkter	95 968	57 477
	443 840	431 156

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll	10 110	1 962
Material i löpande underhåll	44 082	68 979
Löpande underhåll av bostäder	10 882	10 875
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	123 444	103 983
Löpande underhåll tvättutrustning	52 845	33 297
Löpande underhåll av installationer	34 551	0
Löpande underhåll Va/sanitet	60 255	6 737
Löpande underhåll värme	73 320	7 932
Löpande underhåll ventilation	7 178	21 265
Löpande underhåll el	34 296	19 222
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	11 825	38 011
Löpande underhåll av hissar	40 292	23 802
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	60 512
Löpande underhåll av markytor	29 739	50 258
Löpande underhåll av garage och p-platser	12 266	35 837
Skadegörelse	32 790	9 513
Försäkringsskador	128 217	2 289
	706 092	494 474

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	49 577	162 913
Periodiskt underhåll tvättutrustning	217 222	169 244
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	5 450
Periodiskt underhåll värme	247 812	0
Material i periodiskt underhåll	24 651	0
	539 262	337 607

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	715 296	655 314
El	815 478	891 288
Uppvärmning	1 130 760	1 111 933
Vatten	443 773	427 444
Källsortering	145 317	137 910
Övrigt	546 043	363 830
	3 796 667	3 587 719

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	-2021-08-31	-2020-08-31
Förvaltningsarvoden	217 538	177 480
Revisionsarvoden	15 750	15 000
Övriga externa kostnader	381 221	333 201
	614 509	525 681

Not 8 Medelantalet anställda

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 400	186 000
Revisionsarvode	15 767	15 500
Löner och andra ersättningar	15 765	15 498
Löner anställda	546 478	587 560
	768 410	804 558
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	290 701	283 632
Övriga gemensamma kostnader	3 000	11 278
	293 701	294 910
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 062 111	1 099 468

Not 10 Byggnader

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	36 666 517	36 666 517
Överfört från Pågående och avser VA block 6	1 023 482	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 689 999	36 666 517
Ingående avskrivningar	-21 655 702	-20 983 683
Årets avskrivningar	-692 489	-672 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 348 191	-21 655 702
Utgående redovisat värde	15 341 808	15 010 815
Taxeringsvärden byggnader	106 400 000	106 400 000
Taxeringsvärden mark	84 989 000	84 989 000
	191 389 000	191 389 000

Not 11 Inventarier

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	766 061	766 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	766 061	766 061
Ingående avskrivningar	-766 061	-742 307
Årets avskrivningar	0	-23 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-766 061	-766 061
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående nyanläggningar

Projektet med att installera nya värmesstammar i Block 6 är klart och aktiveras. Installation av nya solceller samt takomläggning är pågående och förväntas bli klar under hösten 2021 samt förväntas kosta 2 150 000 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	36 563	0
Inköp	2 404 108	36 563
Överfört till Byggnader	-1 023 482	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 417 189	36 563
Utgående redovisat värde	1 417 189	36 563

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 14 Egna BR, Långvarigt bruk

	2021-08-31	2020-08-31
Lokal nr 11, inköpt 1975 (Lorensborgs kött)	1	1
Lokal nr 184, inköpt 1994 (Astma- och allergiföreningen)	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2
Utgående redovisat värde	2	2

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	442 060	338 382
	442 060	338 382

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 786	4 916
Övr förutb kostn, uppl int	491 650	478 275
	497 436	483 191

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	8 653 171	7 999 778
Avsättning	991 000	991 000
Ianspråktagande	-539 262	-337 607
	9 104 909	8 653 171

Not 18 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt	13 168	14 799
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	17 952	19 476
	31 120	34 275

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Övriga upplupna kostnader	281 456	266 163
Förutbetalda hyror och avgifter	860 912	770 659
	1 142 368	1 036 822

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö 2021-11-09

Michael Svensson
Ordförande

Britt-Marie Magnusson Lovén

Hans Uvelius

Rolf Brandt

Axel Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-15

Mohammed Daabas
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Olsson
Av föreningen utsedd revisor

Marie Dahlberg
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Roxen, org.nr. 746000-5825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roxen för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31.

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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Roxen för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31 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 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 2021-11-15

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Dahlberg
Av föreningen vald revisor

Eva Ohlsson
Av föreningen vald revisor

Kåre Brodin

2021-09-08

Falkmansgatan 7 B

Lgh 178

073 9879160

Styrelsen HSB Brf Roxen

Motion

För ett antal år sedan fanns det, mig veterligen, långtgående planer och eventuellt även ett beslut på att bygga om och utöka balkongerna på föreningens hus. Om jag inte är felunderrättad var det en person som la sig emot och överklagade beslutet, varför projektet skrinlades. Denna person tror jag flyttade ut ur föreningen ngt senare.

Jag föreslår nu att styrelsen åter tar upp och undersöker förutsättningarna att i nutid återuppta projektet och utöka balkongerna.

Min åsikt är att större balkonger skulle tillföra föreningen och dess medlemmar ett stort utbyte och tillföra mer boendekvalitet i föreningen. Föreningen har en mycket god ekonomi och att låna pengar har aldrig varit fördelaktigare än nu. Om jag förstått det rätt så har det redan lagts ner mycket pengar på balkong projekteringen och att fullfölja projektet, om det är möjligt, skulle vara ett naturligt steg och tillföra en stor attraktionskraft för föreningen vilket gynnar oss alla.

Det är inte omöjligt att balkongerna i vilket fall som helst framöver behöver renoveras.

Mitt förslag är helt enkelt att styrelsen tittar på förutsättningarna och intresset hos bostadsrättsinnehavarna att utveckla föreningen i en positiv riktning med större balkonger.

Mvh

Kåre Brodin

Brf Roxen

Falkmansgatan 3 B

217 62 Malmö

Tel. 040-96 00 43

E-postadress: info@brfroren.se

Svar på motion till årsstämman angående utbyggnad av balkonger, inlämnad av Kåre Brodin

Roxen och dess styrelse arbetade under ett antal år fram ett förslag till ombyggnad av samtliga balkonger. De tilltänkta, nya balkongerna skulle bli större samt ha en gemensam inglasning. Syftet var att skapa ett mervärde för de boende genom en större och stabilare balkong samt ge husens utsida ett lyft. Roxens medlemmar beslutade med mer än två tredjedelars majoritet att genomföra projektet, i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Enligt bostadsrättslagen (9 kap. 16 §) så kan ett beslut på föreningsstämma som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad vara giltigt även om en enskild medlem inte samtyckt till ändringen. För att beslutet ska vara giltigt krävs att stämman godkänner beslutet med två tredjedelars majoritet *samt* Hyresnämndens godkännande.

Ett antal medlemmar yrkade i Hyresnämnden att Nämnden inte skulle ge föreningen tillstånd för ombyggnationen. Hyresnämnden avtog Roxens ansökan med hänvisning till att ombyggnationen inte var nödvändigt för att säkerställa byggnadens skick. Styrelsen överklagade beslutet till nästa instans, Svea Hovrätt, men fick även här avslag.

En motionär yrkade inför årsstämman 2015 att frågan skulle väckas till liv igen. Årsstämman avtog motionen.

Motionärens yrkande

Så som Styrelsen uppfattar motionen så förstår Styrelsen det som att motionären yrkar på att projektet med ombyggnation av befintliga balkonger återupptas.

Styrelsens svar

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Styrelsen baserar sitt yrkande på följande:

Inledningsvis och Styrelsen veterligen är rättsläget oförändrat sedan senaste prövningen, vilket innebär att Styrelsen bedömer sannolikheten att Hyresnämnden skulle fatta ett annorlunda beslut som väldigt liten. Hyresnämndens bedömning var att en ombyggnation av befintliga balkonger inte var nödvändig. Styrelsen har med anledning av detta följt upp balkongernas skick och vid den senaste besiktningen (2018-10-24) konstaterade att infästningarna fortsatt är i gott skick.

Med den låga sannolikheten för ett annat utslag denna gång så anser styrelsen inte att det är motiverat med de kostnader som är förenade med att ta fram nytt projekteringsunderlag. I sammanhanget ska nämnas att mycket av det tidigare utförda arbetet kan återanvändas.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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