

Årsredovisning 2021



HSB BRf IDA | MALMÖ | 746001-0155





Innehållsförteckning

Introduktion	4
Förvaltningsberättelse	12
- Teknisk förvaltning	14
- Medlemmar och demokrati	15
- Juridiska processer	16
- Personer, avtal och händelser	17
- Framtid	19
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	23
Noter	24
Underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Ordlista	36





Prisutveckling Brf Ida 2018-2021

Genomsnittsvärde av tre försäljningar under en period på 3 månader. Källa: boolia.se

2:OR 2018

600 000 kr

2:OR 2021

808 000 kr

3:OR 2018

650 000 kr

3:OR 2021

1 200 000 kr

TOTAL ÖKNING MALMÖ

27,1%

Källa: maklarstatistik.se

TOTAL ÖKNING 2:OR BRF IDA

34,6%

TOTAL ÖKNING 3:OR BRF IDA

84,6%

Styrelsen har ordet

Ännu ett år som passerat i pandemins spår. Det gläder oss att det finns så mycket engagemang och intresse och tillsammans har vi återigen lyckats göra Ida till en attraktiv förening att bo i.

Under 2021 har vi avslutat uppdateringen av utemiljön, drivit projekt som under 2022 kommer att resultera i egenproducerad solel, en skönhetssalong på området, nya moderna tvättstugor, upphandling av nytt passagesystem och bättre komfort i låghusen för att vi förstärkt isoleringen i taket.

Vi har även avslutat ytterligare ett par av de juridiska processerna, vilket innebär att vi kan räkna hem ytterligare cirka 12,7 miljoner kronor. Totalt har föreningen nu vunnit tillbaka cirka 52 Mkr. Intresset för att bo på Ida är väldigt stort. 75 överlåtelse under 2021. Värdet på våra lägenheter har ökat ännu mer än för Malmö i helhet (se sida 6-7).

Boendeenkäten för 2021 besvarades av 156 personer. Glädjande visar enkäten att medlemmar är nöjda med att bo på Ida. Vi har börjat mäta nöjd kund-index (NKI), en standard för att mäta kundnöjdhet. Vi föreslår att framtida styrelser också använder denna standard. Brf Idas NKI för 2021 ligger på 93, i en skala på 0–100.

Inga områden har fått under 3,0 poäng. Lägst poäng får ordningen i soprummen (3,0), städning i trapphus och entré (3,5) samt standard på utrustning i tvättstugor (3,5). Vi hoppas på en ökning till nästa år inom dessa områden då vi har nya städfirmor på området samt att vi startat arbetet med att skapa nya fräscha tvättstugor.

Precis som förra året har lekplatserna fått högst poäng (4,6). Även våra medlemsaktiviteter (4,3) får höga poäng tillsammans med belysning (4,2) och bredband (4,2). Bemötande från styrelse, administratör och övrig personal ligger på 4,3 vilket är väldigt trevligt för oss som arbetar i föreningen.

Vi i styrelsen vill tacka alla medlemmar och boende för ett gott samarbete under 2021.

Vänliga hälsningar,

Fredrik Eklöf, Nazira Derbas, Bekim Husmani, Lutfi Zuta, Fozia Elahi, Kent Bengtsson, Danyal Iqbal och Radenka Babic





Bosocial gemenskap på Ida

Sociala aktiviteter och gemenskap är viktiga för att skapa trivsel, engagemang och trygghet i området och vår förening. Precis som föregående år har vi inte fullt ut kunna arrangera medlemsaktiviteter, i synnerhet under höst- och vintermånaderna.

Aktiviteter för unga

I samarbete med föreningen Lyssnare Utan Gränser hade vi under våren två praktikanter från Belgien som arrangerade dagliga aktiviteter för våra barn och ungdomar. Anke och Katrien spenderade cirka 5 månader här och deras utbud av aktiviteter uppskattades av både barn och föräldrar och ledde till mer kontakt mellan grannar och mellan generationer samt till flera föreningssamarbeten med NBV, Tillsammans I Förening och FC Rosengård.

Idas Sommar

Sommaren 2021 blev en folkfest på Ida. På storbildsskärm visade vi många av matcherna från fotbolls-EM och under Sveriges matcher bjöd föreningen på grill och annat gott. Utöver det så har ett flertal aktiviteter arrangerats för barn och unga tillsammans med bland annat Wadajir Förening, Malmö e-sport och Zig Zag. Vi besökte Wanås Konst och Ystad djurpark, arrangerade en Fifa-turnering och en fotbollsturnering. Stort tack till alla sponsorer för gott samarbete!

Bakkvällar på Ida

Under slutet av 2021 hann vi arrangera två bakkvällar för föreningens barn och ungdomar. Tyvärr gjorde Covid-restriktionerna att vi inte kunde göra det mer.

Pensionärer på Ida

Ett gäng pensionärer träffas regelbundet för promenader och gympa. Inomhusgympan har dock varit inställd under hela pandemin. När vädret tillåter är de igång utomhus på våra utegym och på den stora gräsmattan.

Lokal Ekonomisk Analys

Under hösten har ett antal av våra medlemmar genomfört en grön lokalekonomisk analys (Grön LEA) under ledning av Sara Gottschalk (Linnéuniversitetet & Malmö Universitet) och Nils Phillips (Malmö Tillsammans & Malmö Ideella). Syftet med projektet är att kartlägga vilka resurser och behov vi har i området och hur vi kan stärka den lokala ekonomin genom att t.ex. skapa nya jobb, verksamheter och företag.

Gruppen har även fått en överblick över medlemmarnas klimatpåverkan och i sin tur skapat ett underlag för hur vår bostadsrättsförening skall kunna vara en del i en grön omställning. Läs rapporten på vår hemsida.

Samarbeten

Utöver de föreningar som redan nämnts har vi även samarbetat med föreningen Street Corner kring workshops kring konst med boende.

Tillsammans med Rosengård Fastigheter arrangerade vi en julmarknad på Rosengård och hoppas att det ska bli en återkommande tradition.

Vi samarbetar med flera boende och föreningar som ordnar aktiviteter för våra boende. Aktiviteter och mer rörelse på området skapar större trygghet.

Förvaltningsberättelse

Räkenskaperna i denna årsredovisning gäller hela 2021. Förvaltningsberättelsen gäller räkenskapsåret 2021 samt händelser som har tillkommit under 2022 som påverkar denna årsredovisning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttigande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheterna Länsassistenten 1–3 och Länsrevisorn 1–3 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adresser är Sjöblads väg 1–43 och von Lingens väg 1–43. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa fram till 31 maj 2021. Från och med 1 juni 2021 är föreningens fastigheter fullvärdesförsäkrade hos IF. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen innehar 738 lägenheter och 12 lokaler, som fördelar sig enligt följande:

LGH/LOKAL	ANTAL	YTA
2 r o k	246 st	59,5-60 m ²
3 r o k	456 st	79-83,5 m ²
4 r o k	36 st	102 m ²
Lokaler	12 st	374 m ²
Parkeringsplatser	305 st	
Garageplatser	382 st	
Varav laddstationer, elbil	4 st	
Total tomtarea		72 055 m ²
Total lägenhetsyta		55 260 m ²
Lägenheternas medelyta		74,9 m ²
Total lokalarea		374 m ²

Styrelsens mål under 2021

Styrelsen har under 2021 arbetat för tre övergripande mål:

1. Att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar

Styrelsen vill fortsätta arbeta mot målet att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar genom att öka boendekvalitén. Det vill vi göra genom att leverera ännu bättre service till våra medlemmar samtidigt som vi håller kostnaderna låga.

2. Att återvinna pengar som felaktigt gått ut ur föreningen

- där vi bedömer att det är värt kostnaden och risken att försöka. Flera av föreningens processer har under 2021 varit i skarpt läge och krävt stora insatser. Några har kunnat avslutas men det är flera viktiga processer kvar. Det kommer att ta ytterligare minst ett till två år för att avsluta alla processer efter bedrägeriet. Se rubriken "Juridiska processer".

3. Att öka den sociala och ekologiska hållbarheten i föreningen

Vi vill fortsätta arbeta för ökad social och ekologisk hållbarhet genom att minska föreningens klimatpåverkan samt samverka med föreningslivet för att öka engagemang och samhörighet.



”Där du finner svårigheter, finner du också framgång.”

NAPOLEON HILL



Teknisk förvaltning

Förvaltningsavtal

Föreningen hade under hela året avtal med Bredablick Förvaltning för teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighets- och trädgårdsskötsel.

Energieffektivisering & minskad klimatpåverkan

Föreningen har en energibesparingsplan för att sänka koldioxidutsläppen med 22% från 1 200 ton CO₂/år år 2019 och samtidigt sänka föreningens energikostnader.

Fram till dagens datum har föreningen utfört eller påbörjat följande åtgärder för att sänka kostnader och koldioxidutsläpp:

1. Installation av solpaneler, som dock blev kraftigt försenat under 2021
2. Installation av laddstolpar för bilar - med bidrag från Naturvårdsverket (färdigt 2021)
3. Tilläggsisolering låghus vindar (färdigt 2022)

Vi har skickat in en ansökan till Boverket för bidrag till våra andra planerade åtgärder för att spara energi. Styrelsen återkommer med i vilken ordning de kommer att genomföras.

Utemiljö

Under året färdigställde vi lyftet av utemiljön med nya lekplatser, bänkar, grönområden, grill- och mötesplatser, belysning och odlingslådor.

Vattenskador

Arbetet med att minska vattenskadorna fortsätter. Föreningen och våra entreprenörer agerar snabbt vid vattenskador, vilket minskar omfattningen på de vattenskador som uppstår. Många av vattenskadorna uppstår pga dålig relining som utfördes för många år sedan. De bristerna har under 2021 lett till ett stort antal vattenskador. Efter flera års arbete har styrelsen fått till en förlikning med entreprenören som nu åtagit sig att rätta till de brister som upptäckts i deras utförda arbete. Arbetet gäller 72 stammar i höghusen, är i full gång och kommer att vara färdigt till juni 2023.

Underhållsplanen

Styrelse och förvaltare arbetar kontinuerligt med föreningens underhållsplan. Styrelsen har valt att skjuta på vissa åtgärder som konsulter och besiktningsmän konstaterat kan flyttas längre fram i tiden. Detta sker när kvaliteten och livslängden fortfarande är tillräckligt god. På så sätt kan vi bidra till att minska föreningens klimatpåverkan och sänka föreningens kostnader.

Under 2021 har följande arbeten utförts, i enlighet med underhållsplanen:

- uppdatering av belysningsarmaturer innergård och parkering
- byte av utomhus möbler

Medlemmar och demokrati

Medlemsinformation

75 lägenheter, drygt 10%, har överlåtits under 2021. Vid årets slut hade föreningen 865 medlemmar (859 föregående år).

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

Föreningens stämmor

Under 2021 har en årsstämma och en extra stämma hållits. Med anledningen av covid-19-pandemin fanns det möjlighet att poströsta inför årsstämman.

Årsstämma 12 juni 2021

Antal röstberättigade: 85 varav 3 fullmakter och 58 poströster

- Endast årsstämmoformalia

Extra stämma 26 september 2021

Antal röstberättigade: 104 varav 11 fullmakter

Viktiga beslut:

- Styrelsen föreslog en avveckling av nuvarande badrumselement men fick inte gehör för det. Istället fick styrelsen uppdrag att hitta alternativa förslag för att avveckla och presentera dessa alternativ för en framtida stämma.

Medlemskommunikation och digitalisering

För att effektivisera och underlätta kommunikationen mellan medlemmar, styrelse och förvaltning har arbetet med att digitalisera föreningens processer pågått. Det är tänkt att hjälpa till att sänka kostnaderna och skapa en ökad kontroll över våra fastigheter.

Vi har fortsatt användandet av Vximity, en kommunikationsapp för bostadsrättsföreningar. Planen är att underlätta information, kommunikation och bokningar av t.ex. tvättstuga. Styrelsen har även börjat skriva ett månatligt nyhetsbrev, IdaNytt, som kommunikationsmedel. Vi hoppas det leder till ökad delaktighet och engagemang.

Juridiska processer

Föreningen har fortsatt driva juridiska processer för att vinna tillbaka delar av det som föreningen förlorade under 2014-2017 på grund av bedrägeri eller slarv.

Under året har vi avslutat fyra processer, vilket innebär att vi kan räkna hem värden på cirka 12,7 miljoner kronor. Totalt vunnit 52,9 Mkr. En del är pengar vi fått tillbaka, en annan del är pengar vi sluppit betala och en tredje del utgör tjänster vi får gratis.

Listan över juridiska processer som gett utdelning ser nu ut som följer:

Juridiska processer som gett utdelning:

2018 Service Bygg	+9 Mkr	Pengar föreningen sluppit betala
2019 Skatteverket & Ativo Finans	+24,5 Mkr	Pengar föreningen sluppit betala
2020 Merb Ltd	+1,5 Mkr	Pengar föreningen fått tillbaka
2020 Förmögenhetsbrottsersättning (Trolöshet)	+5,2 Mkr	Pengar föreningen fått tillbaka
2021 Pappoo Nordic AB	+0,9 Mkr	Pengar föreningen fått tillbaka
2021 Förlikning med Advokatbyrån Gulliksson, BKRP:s konkursbo	+1,8 Mkr	Pengar föreningen sluppit betala
2021 Förlikning med Puls Planerad Underhållsservice	+10 Mkr	Arbete föreningen får gratis

Vunnit tillbaka / Lyckats behålla hittills 52,91 Mkr

Följande processer är fortfarande igång:

ISAB Ventilation har under 2021 upprepat sitt krav från 2018 på föreningen på 0,8 Mkr. Styrelsen har förklarat att arbetet i fråga ingår i en entreprenad som föreningen redan betalt för och fortsätter att bestrida kravet.

Före detta styrelseledamöter, verksamma under räkenskapsåren 2015–2017, stämdes i december 2018 för oaktsamhet och i ett fall uppsåt på skadeståndsyrkanden i målen uppgår idag till ca 58 Mkr. Under 2021 har föreningen arbetat för att berörda försäkringsbolag ska lägga fram mer medel för en förlikning. Fram tFörsäkringsbolagen har erbjudit 5 miljoner kronor i förlikning minus rättegångskostnader. Föreningen menar att maximala försäkringsbeloppet ska vara 45 Mkr minus rättegångskostnader. Målen förväntas sättas ut till huvudförhandling vid Malmö tingsrätt tidigast under 2023.

Föreningen väckte skadeståndstalan mot **HSB Malmö** i december 2019 och yrkade ersättning med ca 61 Mkr för skada som HSB Malmö, vid utförande av sitt förvaltningsuppdrag, orsakat föreningen. HSB Malmö har invänt att föreningens talan är preskriberad på grund av för sent framställd reklamation och anspråk. Föreningen bestrider att talan preskriberats. Parterna har begärt att tingsrätten ska avgöra frågan genom mellandom. Mellandom om preskriptionsfrågan beräknas kunna meddelas under hösten 2022. Föreningen räknar med att huvudförhandling i målet påbörjas tidigast under hösten 2023.

Föreningen förlorade under 2021 även det andra målet mot **EYs revisorer** för att vår talan lämnades in för sent. Därmed förlorade föreningen möjlighet att vinna totalt cirka 70 Mkr. Föreningen driver nu detta krav mot de advokatbyråer som missade preskriptionstiden. Föreningen gjorde under 2021 en disciplinanmälan mot ansvariga advokater på Advokatfirman Wåhlin, vilket ledde till att de fick en erinran från Advokatsamfundet för att de brutit mot god advokatsed. Detta styrker föreningens krav på advokatfirman.

Personer, avtal & händelser

Styrelsen under verksamhetsåret och efter dess utgång

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Fredrik Eklöf, ordförande

2021-01-01 –

Organisationskonsult, egen företagare. Har i styrelsen ett övergripande ansvar för styrelsearbetet. Leder arbetet med de stora juridiska tvisterna samt är ansvarig för avtalsfrågor och digitalisering. Fredrik har bott på Brf Ida sedan 2017.

Nazira Derbas, ledamot & viceordförande

2021-01-01 –

Redovisningskonsult. Kassör i föreningen och har även varit delaktig i flera projekt under året däribland utemiljön. Nazira har bott på Ida sedan 2013.

Bekim Husmani, ledamot

2021-01-01 –

Ledande montör i hela Sverige, på Elbogen Electric. I styrelsen är Bekim ansvarig för bygg och tillsyn. Bekim har bott på Ida sedan 2000.

Lutfi Zuta, ledamot

2021-01-01 –

IT-tekniker, Malmö Universitet. I styrelsen har Lutfi personalansvar och hanterar IT-frågor. Lutfi har bott på Ida sedan 2013.

Fozia Elahi, ledamot

2021-09-26 –

suppleant

2021-01-01 – 2021-09-26

Biomedicinsk analytiker, Malmö Universitetssjukhus. Har i styrelsen ansvar för kommunikation. Fozia har bott på Ida sedan 2019.

Danyal Iqbal, suppleant

2021-01-01 –

Sjuksköterska. Har i styrelsen hjälpt till med diverse uppdrag och projekt. Danyal har bott på Ida sedan 2019.

Radenka Babic, suppleant

2021-09-26 –

Fritidsledare på Kultur o Fritid, Lunds kommun. Har erfarenhet av bland annat framtagande av strategiarbete med målstyrning. Radenka har bott på Ida sedan 1996.

Kent Bengtsson, HSB-ledamot

2021-01-01 –

Jobbat i många år som förvaltare. Bollplank för styrelsen och bevakar medlemmarnas intresse.

Avgångna ledamöter

Tsvetan Chakali, vice ordförande

2021-01-01 – 2021-06-12

Entreprenör och egenföretagare. Ansvarade fram till stämman 2021 för budgetering, ekonomisk uppföljning, upphandling och projektledning, samt för projektering och projektledning av utemiljön.

Tsvetan Chakali har efter sin tid i styrelsen för brf Ida rekryterats som regionalt ansvarig i Skåne för Delagott Real Estate AB. Delagott har därefter lämnat offerter på flera tjänster i föreningen och vunnit två av dem. Tsvetan Chakali har ingen roll i styrelsen efter juni 2021 och styrelsen är noga med att se till att behandla honom på samma sätt och med samma villkor som andra entreprenörer. Han har inget inflytande över föreningens ekonomiska förvaltning.

Harris Cheema, ledamot

2021-06-12 – 2021-07-26

Redovisningsekonom med stor erfarenhet från föreningsarbete. Harris avgick tyvärr som ledamot efter ett par månader pga hälsoskäl.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen i sin helhet samt två ledamöter i förening, dock max 4 ledamöter:

Fredrik Eklöf, Nazira Derbas, Lutfi Zuta, Bekim Husmani

Revisorer

Föreningens lekmanarevisorer

Anna Jona Loftsdottir

Bekim Tairi

Bekim Tairi är en av de boende som sökt och fått anställning i föreningen, som trädgårdsarbetare. Han har i och med det sagt upp sitt uppdrag som revisor, eftersom revisorerna inte ska stå i beroendeställning till styrelsen.

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Boel Hansson, Grant Thornton

2021-01-01 –

2021-01-01 – 2022-03-31

2020-02-25 –

Valberedning

Åsa Durgut

Enver Delic

Monika Eggerstedt

Zainab Abdo

Feyzi Hamid

2021-01-01 –

2021-01-01 –

2021-01-01 –

2021-01-01 –

2021-01-01 –

Representanter i HSB Malmös fullmäktige

Fredrik Eklöf och Lutfi Zuta företrädde föreningen på HSB Malmös stämma 2021.

Förvaltare

Mats Lydén, teknisk förvaltare, Bredablick

Emelie Mäntynen, teknisk förvaltare, Bredablick

Samuel Akintioye, teknisk förvaltare, Bredablick

Oskar Ståhl, ekonomisk förvaltare, Bredablick

2021-01-01 – 2021-12-31

2020-09-01 – 2021-12-31

2021-12-01 – 2022-03-31

2020-09-01 – 2021-12-31

Anställda

För att hålla nere föreningens kostnader, öka engagemanget för föreningen och höja den ekonomiska och sociala situationen i området, uppmuntrar styrelsen boende i föreningen att söka jobb hos föreningen och våra entreprenörer. Alla boende har vid minst två tillfällen under året fått inbjudan att söka jobb i föreningen. Föreningen har också annonserat på LinkedIn och utlyst tjänster på andra ställen.

Föreningen har under 2021 haft 21 personer anställda i föreningen som arbetat motsvarande 3 heltider. En av dem, Qasim Cheema, var anställd på heltid tills vidare som administratör och från 1 augusti 2021 som administrativ förvaltare. Resten har varit anställda på timmar eller för korta projekt. 13 st av de anställda är boende i föreningen.

Enligt styrelsens mandat från stämman i januari 2020 att anställa boende istället för hantverkare och konsulter, har föreningen anlitat tre boende samt styrelseledamöter för specifika projekt, när det är ekonomiskt fördelaktigt för föreningen.

Väsentliga avtal

Nya, större projekt- och förvaltningsavtal tecknade under året:

- Malmö stad – uppdaterat tomträttsavtal från 1 januari 2021
- Svea Solar – solceller
- Delagott Förvaltning – ekonomisk förvaltning samt lokalvård Sjöblads väg
- Clean Up – lokalvård von Lingens väg

Viktiga avtal som löpt på under året är:

- Bredablick Förvaltning - teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, snöröjning, lokalvård, ekonomisk förvaltning. Styrelsen beslutade under året att säga upp samtliga avtal med Bredablick. Avtalet för ekonomisk förvaltning löpte ut 2021-12-31, trädgårdsskötsel 2022-03-31 och teknisk förvaltning (inklusive fastighetsskötsel) 2022-06-30 men avslutades i förtid 2022-03-31.
- Hiss i Skåne
- Advokatfirman Lindmark Welinder
- Advokatfirman Delphi i Malmö
- Bahnhof - bredband
- EOn
- Firesafe - Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
- Bravida - service av passage, ventilation, undercentraler
- Säkerhetssystem - kamerasystemet
- Mark-Lek-Beskärning - utveckling av utemiljö
- APCOA-parkeringsövervakning
- Ricoh- skrivare och service
- HSB Malmö- medlemsförening i HSB Malmö
- Vixinity- app för medlemskommunikation
- IF- fastighetsförsäkring

Framtiden

Projekt som ska fokuseras på under 2022:

- Nya moderna tvättstugor som sparar energi och pengar och är trevliga att tvätta i
- Nytt passage- och bokningssystem som kopplas till vår kommunikationsapp och digitalisering
- Effektiviserad sophantering
- Juridiska processer med potential att ge oss ytterligare pengar tillbaka från bedrägeriet
- Energieffektivisering – åtgärder för att minska klimat avtryck
- Upprusta och hyra ut nya och gamla lokaler

Styrelsen föreslår att föreningens tre övergripande mål kvarstår.

1. Att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar
2. Att återvinna pengar som felaktigt gått ut ur föreningen
3. Att öka den sociala och ekologiska hållbarheten i föreningen

HSB Brf Ida i Malmö
 746001-0155

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	44 652 408	44 527 097
Övriga rörelseintäkter	3	2 925 273	8 029 281
Exceptionella intäkter	4	2 474 308	1 174 228
Summa rörelseintäkter		50 051 989	53 730 606
		50 051 989	53 730 606
Rörelsekostnader			
Reparationer	5	-4 880 077	-2 616 463
Planerat underhåll	6	-1 017 630	-574 556
Driftskostnader	7	-25 767 581	-24 055 750
Övriga kostnader	8	-3 456 031	-4 622 763
Personalkostnader	9	-2 460 993	-2 666 646
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-8 600 292	-8 422 596
Summa rörelsekostnader		-46 182 604	-42 958 774
Rörelseresultat		3 869 385	10 771 832
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		255 160	-
Ränteintäkter		14 232	18 672
Räntekostnader		-3 777 695	-4 030 203
Summa finansiella poster		-3 508 303	-4 011 531
Resultat efter finansiella poster		361 082	6 760 301
Resultat före skatt		361 082	6 760 301
Årets resultat		361 082	6 760 301

HSB Brf Ida i Malmö
746001-0155

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	234 152 696	233 722 297
Inventarier, maskiner och installationer	12	379 057	309 309
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 918 679	10 245 585
		<u>236 450 432</u>	<u>244 277 191</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		700	700
Återköpta lägenheter		1 080 000	1 490 000
		<u>1 080 700</u>	<u>1 490 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>237 531 132</u>	<u>245 767 891</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		292 281	88 913
Övriga fordringar		222 318	5 530 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 814 664	2 965 262
		<u>3 329 263</u>	<u>8 584 614</u>
Kassa och bank	14	17 956 988	8 998 676
Summa omsättningstillgångar		<u>21 286 251</u>	<u>17 583 290</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>258 817 383</u>	<u>263 351 181</u>

HSB Brf Ida i Malmö
 746001-0155

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 800 000	3 800 000
Underhållsfond		9 552 500	9 271 129
		<u>13 352 500</u>	<u>13 071 129</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-80 910 786	-87 389 716
Årets resultat		361 082	6 760 301
		<u>-80 549 704</u>	<u>-80 629 415</u>
Summa eget kapital		<u>-67 197 204</u>	<u>-67 558 286</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	209 863 884	274 275 660
		<u>209 863 884</u>	<u>274 275 660</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	104 985 724	43 356 948
Leverantörsskulder		5 774 563	5 295 987
Depositioner		9 420	800
Skatteskulder		97 858	61 208
Övriga skulder		180 565	307 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 102 573	7 611 588
		<u>116 150 703</u>	<u>56 633 807</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>258 817 383</u>	<u>263 351 181</u>

HSB Brf Ida i Malmö
746001-0155

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 869 385	10 771 832
Avskrivningar	8 600 292	8 422 596
	12 469 677	19 194 428
Erhållen ränta	14 232	18 672
Erlagd ränta	-3 777 695	-4 030 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	8 706 214	15 182 897
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	5 255 351	-5 611 657
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 111 879	987 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 849 686	10 558 556
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Återköpta lägenheter	-	-960 000
Sålda lägenheter	665 160	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-773 534	-11 615 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 374	-12 575 905
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	40 973 948	80 861 229
Amortering av låneskulder	-43 756 948	-87 409 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 783 000	-6 548 696
Årets kassaflöde	8 958 312	-8 566 045
Likvida medel vid årets början	8 998 676	17 564 721
Likvida medel vid årets slut	17 956 988	8 998 676

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

HSB Brf Ida i Malmö
746001-0155

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

8-95 år

Markanläggningar

10-25 år

Inventarier, maskiner och installationer

5-10 år

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 50 034 588 kr (föregående år 50 034 588 kr).

HSB Brf Ida i Malmö
 746001-0155

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	42 024 002	42 024 330
Hyror bostäder	210 480	214 314
Hyror lokaler	66 105	12 200
Hyror p-platser/garage	2 306 435	2 229 746
Övriga objekt	45 386	46 507
Summa	44 652 408	44 527 097

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Vatten och energi	1 800	-
El	2 188 325	2 099 822
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	1 000
Överlåtelseavgifter	68 866	89 408
Andrahandsuthyrningsavgifter	54 787	86 288
Övriga intäkter	370 226	438 090
Försäkringsersättningar	241 269	5 314 673
Summa	2 925 273	8 029 281

Not 4 Exceptionella intäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Exceptionella intäkter	2 474 308	1 174 228
	2 474 308	1 174 228

2021 avser medel från Merb Ltd Filial via Kronofogden samt Pappo Nordic och avslut tvist BKRP.
 2020 avser medel från Merb Ltd Filial via Kronofogden.

HSB Brf Ida i Malmö

746001-0155

Not 5 Reparationer

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Bostäder	2 187	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	233 715	169 001
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 723	49 138
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	130 026	136 906
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 109	270 910
VA & sanitet, installationer	485 887	298 398
Värme, installationer	243 913	59 188
Ventilation, installationer	139 209	12 488
El, installationer	25 563	14 399
Tele/TV/porttelefon, installationer	75 441	6 750
Hiss	258 582	208 793
Övriga installationer	1 879	-
Huskropp	9 354	19 166
Markytor	-	33 182
P-platser/garage	29 662	42 085
Vattenskador	3 140 085	1 151 287
Brandskador	61 465	13 739
Klottersanering	1 869	-
Skadedjur	11 100	114 326
Övrigt	2 308	16 707
Summa	4 880 077	2 616 463

Not 6 Planerat underhåll

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	18 539
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	57 990
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 912	-
VA & sanitet, installationer	370 978	458 627
Övriga installationer	90 375	-
Markytor	529 365	-
P-platser/garage	-	39 400
Summa	1 017 630	574 556

HSB Brf Ida i Malmö
746001-0155

Not 7 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 146 742	1 124 602
Teknisk förvaltning	4 980 926	5 116 235
Besiktningkostnader	121 633	102 496
Bevakningskostnader	86 675	145 366
Serviceavtal	233 912	299 887
Förbrukningsmaterial	257 969	240 641
Övriga utgifter för köpta tjänster	280 412	172 578
El	3 300 373	3 294 416
Uppvärmning	6 863 943	6 431 001
Vatten och avlopp	2 636 223	2 516 731
Avfallshantering	1 159 560	1 093 436
Försäkringar	659 773	637 650
Systematiskt brandskyddsarbete	436 225	315 930
Tomträttsavgälder	2 763 000	1 768 320
Kabel-TV	248 689	246 907
Bredband	550 040	489 015
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	41 486	60 539
Summa	25 767 581	24 055 750

Not 8 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	155 569	19 201
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	43 144	95 560
Kostnader för transportmedel	19 898	7 742
Resekostnader	13 132	3 392
Reklam och PR	9 000	-
Kontorsmaterial och trycksaker	65 595	56 656
Tele och post	7 811	6 796
Förvaltningskostnader	951 736	1 114 902
Revision	124 075	142 181
Självrisker vid skada	-	3 875
Lämnade skadestånd	88 988	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	20	578
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	66
Jurist- och advokatkostnader	1 198 017	2 137 625
Bankkostnader	14 987	14 558
IT-tjänster	120 315	50 072
Övriga externa tjänster	317 268	657 745
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 202	500
Övriga externa kostnader	319 274	311 314
Summa	3 456 031	4 622 763

HSB Brf Ida i Malmö
 746001-0155

Not 9 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Personal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	501 829	509 653
Föreningsvald revisor	28 560	23 650
Valberedning	35 865	37 840
Övriga arvoden*	263 700	541 545
Löner till anställda	978 149	813 492
Utbildning	-	14 900
Summa	1 808 102	1 941 080
Sociala avgifter	521 629	565 133
Övriga avgifter enligt lag och avtal	112 629	136 181
Pensionskostnader	18 633	24 252
Summa	2 460 993	2 666 646

* Posten övriga arvoden avser de projektarvoden det beslutades om på extra föreningsstämma under januari 2020. Posten projektarvoden avser både 2019 samt 2020 då möjligheten till retroaktivt projektarvode godkännes. För 2020 betalades cirka 330 000 i projektarvode ut.

Personal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	3	3
Summa	3	3

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	8 421 669	8 346 453
Markanläggningar	127 258	56 395
Inventarier, maskiner och installationer	51 365	19 748
Summa	8 600 292	8 422 596

HSB Brf Ida i Malmö
746001-0155

Not 11 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	335 081 484	333 276 503
-Markanläggningar	1 127 813	1 127 813
-Pågående nyanläggningar	10 245 585	763 718
	346 454 882	335 168 034
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 804 981
-Markanläggningar	8 979 327	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-8 326 906	9 481 867
	652 421	11 286 848
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	347 107 303	346 454 882
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-102 190 949	-93 844 496
-Markanläggningar	-296 052	-239 657
	-102 487 001	-94 084 153
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-8 421 669	-8 346 453
-Årets avskrivning på markanläggning	-127 258	-56 395
	-8 548 927	-8 402 848
<i>Utgående avskrivningar</i>	-111 035 928	-102 487 001
Redovisat värde	236 071 375	243 967 882
<i>Varav</i>		
Byggnader	224 468 866	232 890 536
Markanläggningar	9 683 830	831 761
Pågående nyanläggningar	1 918 679	10 245 585
Taxeringsvärden		
Bostäder	583 000 000	583 000 000
Lokaler	7 000 000	7 000 000
Totalt taxeringsvärde	590 000 000	590 000 000
<i>Varav byggnader</i>	425 000 000	425 000 000

HSB Brf Ida i Malmö
 746001-0155

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	415 579	86 522
	<u>415 579</u>	<u>86 522</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	121 113	329 057
	<u>121 113</u>	<u>329 057</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	536 692	415 579
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-106 270	-86 522
	<u>-106 270</u>	<u>-86 522</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-51 365	-19 748
	<u>-51 365</u>	<u>-19 748</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-157 635	-106 270
 Redovisat värde	379 057	309 309

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	2 814 664	2 965 262
Summa	2 814 664	2 965 262

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	14 892 339	8 989 093
Transaktionskonto Handelsbanken	3 064 649	9 583
Summa	17 956 988	8 998 676

HSB Brf Ida i Malmö
 746001-0155

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	104 985 724	43 356 948
Förfaller 2-5 år från balansdagen	171 716 603	235 888 379
Förfaller senare än fem år från balansdagen	38 147 281	38 387 281
Summa	314 849 608	317 632 608

Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	314 849 608	317 632 608
Summa	314 849 608	317 632 608

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,90 %	2022-01-31	40 973 948	-	-400 000	40 573 948
Stadshypotek	1,16 %	2028-09-30	39 587 281	-	-240 000	39 347 281
Stadshypotek	1,31 %	2022-03-30	9 100 000	-	-200 000	8 900 000
Stadshypotek	1,03 %	2024-12-30	40 000 000	-	-	40 000 000
Nordea	1,54 %	2022-02-16	25 000 000	-	-	25 000 000
Stadshypotek	1,06 %	2024-09-30	65 296 250	-	-535 000	64 761 250
Stadshypotek	1,49 %	2023-03-30	68 130 353	-	-800 000	67 330 353
Stadshypotek	1,06 %	2022-06-30	29 544 776	-	-608 000	28 936 776
Summa			317 632 608	-	-2 783 000	314 849 608

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	270 006	150 019
Upplupna räntekostnader	236 196	257 934
Förutbetalda intäkter	3 044 129	4 911 089
Upplupna revisionsarvoden	60 000	60 000
Upplupna driftskostnader	1 492 242	2 232 546
Övriga upplupna kostnader	-	-
Summa	5 102 573	7 611 588

HSB Brf Ida i Malmö
746001-0155

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	339 691 400	339 691 400
Summa ställda säkerheter	339 691 400	339 691 400

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 19 Händelser efter räkenskapsår

Styrelsen bedömer att det finns risk för ökade energi- och räntekostnader på grund av den rådande världssituationen efter invasionen av Ukraina och pandemin. Styrelsen följer utvecklingen och arbetar aktivt för att hålla nere kostnaderna och minska föreningens energiberoende.

HSB Brf Ida i Malmö
746001-0155

Underskrifter

Malmö, 2022- -

Fredrik Eklöf
Styrelseordförande

Nazira Derbas

Lutfi Zuta

Bekim Husmani

Kent Bengtsson

Fozia Elahi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Boel Hansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Jona Loftsdottir
Föreningsrevisor

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 År 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 tjugooårsperiod. 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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





“

“I never lose, I either win or learn.”

NELSON MANDELA

”

