



ÅRSREDOVISNING

1/5 2020 – 30/4 2021

**HSB
BRF HÖGAHOLM
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF HÖGAHOLM I MALMÖ

KALLELSE

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Högaholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 14/10 2021 kl. 18:00.

Registreringen börjar kl. 17:15.

Glöm inte ditt 1:2 eller 3-siffriga lägenhetsnummer vid registreringen.

Lokal: Stadionmässan, Stadiongatan 25

Föreningen bjuder på en enkel förtäring klockan 18:00. Anmälan lägges i brevlådan till Fastighetskontoret senast torsdagen den 7/10 2021.

Hälsningar

Styrelsen

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Inkomna motioner
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB BRF HÖGAHOLM I MALMÖ



Anmälan till HSB brf Högaholms stämma torsdagen den 14 oktober 2021 kl. 18:00

OBS! senaste anmälningsdag är torsdagen den 7/10.

Saknar du handlingar, var vänlig kontakta Fastighetskontoret!

Namn

Lägenhetsnummer (1:2 eller 3-siffriga)

Antal personer

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf HÖGAHOLM I MALMÖ

Org nr 746001-0395

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-05-01 – 2021-04-30

föreningens 50:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 och omfattar förvaltningen av fastigheterna Balladen 1-5, Kvintetten 1 och Serenaden 1-8 som innehåller 994st lägenheter och 1st lokal, 385st p-platser och 392st garageplatser.

I fastigheten finns 17 bostadshus med tillsammans 58 trapphus med adresserna Balladgatan och Serenadgatan.

Föreningen innehar tomträtt och avtalet gäller t o m 2022-12-31.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenheter r o k	Antal
1	14
2	406
3	524
4	50
Totalt:	994

Total lägenhetsyta 73 437 kvm. *ll*

HSB BRF HÖGAHOLM I MALMÖ

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 oktober 2020 på Stadionmässan. Närvarande var 58 st röstberättigade medlemmar varav 5 st företrädde fullmakter. Stämman genomfördes med fysisk närvaro, men det fanns möjlighet till förhandsröstning genom poströster. Giltiga poströster var 42 st varav 2 ogiltiga poströster.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hasse Hajar
Sekreterare	Jeanette Norstedt
Studieorganisatör	Tibor Nagy
Ledamot	Anna Olsson
Ledamot	Katarina Sjölin
Utsedd av HSB	Shaip Ademi
Suppleant	Mehdi Parsaei
Suppleant	Nils Bröddén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Katarina Sjölin och Anna Olsson samt suppleanterna Nils Bröddén och Mehdi Parsaei.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden. Utöver det har styrelsen närvarat under byggmöten, leverantörmöten, projektmöten, mailkonversationer, telefonsamtal etc.

Styrelsen har även arbetsgivaransvar för föreningens personal vilket innebär medarbetarsamtal, lönesamtal, uppföljningssamtal etc.

Styrelsen vill framföra och förtydliga att mycket arbete läggs ner i föreningsarbetet för att säkerställa och följa upp verksamheten i enlighet med våra avtal och projekt.

Firmatecknare två i förening

Hasse Hajar, Jeanette Norstedt, Katarina Sjölin och Tibor Nagy.

Revisorer

Michelle Galatone och Randi Jensen samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Alla i tur att avgå vid kommande stämma.

Valberedning

Ann-Mari Kronström

I tur att avgå vid kommande stämma.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie	Suppleanter
Hasse Hajar	Mehdi Parsaei
Jeanette Norstedt	Nils Bröddén
Katarina Sjölin	Anna Olsson
Tibor Nagy	

AC

HSB BRF HÖGAHOLM I MALMÖ

Förvaltare

Tjänsten innehas på entreprenad via HSB Malmö.

Anställd personal

Föreningen har 6 anställda fastighetsskötare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Omförhandling av befintlig HSB förvaltaravtal.
- Undercentralprojektet är slutförd.
- Renovering av fastighetskontoret.
- Utredning av passagesystem, inbrott och CCTV.
- Utredning och projektering av ny kulvert för värmeledningar till 3 våningshusen.
- Utbyte av belysning till LED i hela föreningen är färdigställt.
- Ny HSB-ledamot i styrelsen.

Covid-19 Pandemin

Pandemin utbröt och hela samhället tvingades ställa om för att minska smittspridningen. Ur ett föreningsperspektiv har det inneburit att vi blivit tvingade att reducera servicen till våra medlemmar genom att stänga Fastighetskontoret och festlokalen. Mycket av den administrativa medlemskontakten men även byggmöten etc. har istället skett på distans via telefon eller digitalt.

Bredband/ TV

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Tele 2 som avser bredband/ TV och telefonitjänster och börjar gälla 2021-04-01. Varje medlem lägger en beställning hos Tele 2 och får gratis router tv-box eller CA-modul.

För mer information kontakta Tele 2 eller logga in på "Mina sidor" på www.tele2.se

Reliningprojekt (rörinfodring)

Projektet fortlöper enligt tidplan och har visat goda resultat. Etapp 3 och 4 har påbörjats tillsammans med underhållsspolningen.

Spolplattor i garage

Spolplattorna i garagen har åtgärdats enligt tidigare stämmobeslut och månadsavgiften för respektive garage har justerats enligt planerat. Föreningen har tecknat serviceavtal med Controtech som underhåller oljeavskiljaren och skickar rapporter till kommunen årligen. *fl*

HSB BRF HÖGAHOLM I MALMÖ

Nytt banklån

Styrelsen har ansökt om ett banklån till en summa av 50 miljoner kronor som har beviljats från Swedbank. Föreningen har stora underhållsbehov och behöver låna pengar för att finansiera de olika projekt som behöver utföras. Föreningen har en låg belåningsgrad som medför att månadsavgifterna inte behöver chockhöjas.

Utbyte av ventilationsaggregat och trycksatta ledningar

Styrelsen har beslutat att anlita HSB Malmös projektledning för att utreda vilka förutsättningar föreningen har inför kommande projektet med nya ventilationsaggregat och trycksatta ledningar (kall-varmvatten och VVC).

Projektet kräver stora investeringskostnader men behöver utföras för att minska energiförbrukningen och vattenskador i föreningen. Styrelsen har för avsikt att informera medlemmarna i vilken omfattning projektet blir efter att utredningen har presenterats.

Miljöhusprojekt

Styrelsen har beslutat att förändra föreningens avfallshantering eftersom befintlig lösning är ineffektivt, underdimensionerad, kostsam och uppfyller inte dagens arbetsmiljökrav. Föreningen har anlitat Mark&Miljö som bygger nya miljöhus och miljöstationer på området. De hjälper även förvaltningen att implementera nya arbetssätt samt att stänga samtliga sopnedkast. Projektet beräknas bli klart hösten 2021 och information kommer skickas ut till samtliga medlemmar.

Tomträttsavgäld

Malmö stad som är markägare har skickat nytt förslag om en höjning av tomträttsavgälden med ca 70 % som börjar gälla 2023-01-01 och 10 år framåt. Föreningen betalar idag en årlig kostnad på 2,6 miljoner kr vilket medför att tomträttsavgälden för 2023 och framåt hamnar på ca 4,5 miljon kr årligen.

Styrelsen och HSB Malmö har haft diskussioner med Malmö stad, dock utan resultat eftersom kommunen hänvisar att höjningen följer marknadsvärdet. Hur mycket höjningen påverkar våra framtida avgifter kvarstår till nästa års budgetarbete.

Modernisering av hissar

Samtliga 36 hissar kommer att moderniseras eftersom de har passerat sin tekniska livslängd. Hiss i Skåne fick förtroendet att modernisera våra hissar efter upphandling med flera aktörer. Projektet beräknas bli klart under våren 2023. *AK*

Översyn och projektering av utemiljön

Utemiljön på området är generellt svårskött eftersom det finns många olika sorters buskage, gamla växter och träd. Styrelsen har, tillsammans med förvaltningen, insett att utemiljön behöver förändras för att underlätta för personalen och samtidigt öka tryggheten i föreningen.

Regeringen har meddelat att föreningar som förbättrar utemiljön i syfte att öka tryggheten och sociala värden får halverade investeringskostnader. Det skulle innebära att föreningen sparar cirka 10 miljoner kronor om ansökan till Boverket blir godkänd.

Styrelsen har gett i uppdrag till Mark&Miljö att ta fram nya ritningar på hela området och samtidigt skicka ansökan till Boverket. När styrelsen har fått besked från Boverket angående ansökan tas ett beslut beroende på svaret och vilka förutsättningar föreningen har. Information om utemiljön kommer att kommuniceras ut till medlemmar efter att styrelsen har konkreta underlag.

Kurser och utbildningar

Styrelsens ledamöter och suppleanter har kompletterat sina kunskaper med relevanta kurser för att kunna hantera frågor på styrelsemötena, och på bästa sätt tillvarata medlemmarnas intressen. Tillsammans med förvaltningen ansvarar och säkerställer styrelsen att personalen har rätt utbildningen inom trädgårdsskötsel, motorsåg och beskärning.

Hemsida

Vår hemsida uppdateras regelbundet av förvaltningen med relevant information till våra medlemmar och även hjälpmedel såsom felanmälan, blanketter etc.

Aktiviteter

På grund av pandemin Covid-19 har vissa aktiviteter inte ägt rum under verksamhetsåret men styrelsen följer utvecklingen för att kunna planera fler aktiviteter för medlemmarna. Kontakta styrelsen för tips eller idéer för att öka gemenskap och engagemang i föreningen.

Gårdsfest

Styrelsen har inför sommaren 2021 planerat att anordna en gårdsfest för alla medlemmar i samband med att föreningen fyllt 50 år. Till följd av den pågående spridningen av Covid-19 har styrelsen valt och avvaktat, med hänsyn till rekommendationerna från folkhälsomyndigheten. Styrelsen följer utvecklingen för att kunna planera in gårdsfesten under 2022. //

HSB BRF HÖGAHOLM I MALMÖ

Medlemsantalet - Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 88 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 1209 medlemmar.

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 ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen med förvaltare företog den 12 april 2021 stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom. Generellt är fastigheterna i gott skick men underhållsbehov föreligger inom delar av fastighetsbeståndet. Styrelsen arbetar aktivt med föreningens underhållsplan för att undvika längre driftstörningar i våra fastigheter.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar ständigt på att förbättra våra fastigheter bl.a. genom ny teknik. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande:

- Renovering av festlokalen.
- Nya klinkergolv i resterande källare.
- Ny passagesystem, inbrott och CCTV.
- Sanering av PCB.
- Utbyte av samtliga entréskärmtak.
- Uppfräschning av samtliga kallgarage.
- Översyn och inventering av samtliga källarförråd.

Väsentliga avtal

- Nytt parkeringsavtal med Apcoa.
- Nytt skadeförsäkringsavtal med Anticimex gällande råttor och måsar.
- Nytt tomträttsavgälds avtal som gäller fr.o.m. 2023-01-01.
- Nytt serviceavtal för föreningens gym.
- Nytt samarbetsavtal med Syd El i Malmö.
- Nytt avtal med Controtech för spolplattorna.

Alla avtal har föregått av anbud, offerter och dialoger med flera aktörer. *ML*

HSB BRF HÖGAHOLM I MALMÖ

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 562 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3,75 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-01-01 efter rekommendation från HSB ekonom med tanke på kommande projekt.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 131 216 825 kr. Under året har föreningen amorterat 1 262 260 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 104 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till årets resultat

Vi avslutar verksamhetsåret med ett överskott, vilket är bra eftersom vi har stora investeringar framöver och kan förhoppningsvis finansiera delar av våra projekt med egna medel.

Styrelsens slutord

Det är styrelsens mål att vi tillsammans skapar en trivsamt och hållbar förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt. Vi uppmanar samtliga medlemmar att kontinuerligt hålla sig uppdaterad om vad som sker i bostadsrättsföreningen via föreningens anslag. Styrelsen vill framföra vårt tack till medlemmarna för gott samarbete.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	53 898	55 059	51 119	53 149	53 007
Rörelsens kostnader	-46 414	-49 742	-45 150	-45 202	-43 551
Finansiella poster, netto	-2 031	-1 985	-2 017	-2 698	-3 676
Årets resultat	5 454	3 332	3 952	5 249	5 780
Likvida medel & fin. placeringar	20 690	32 569	31 957	29 378	21 918
Skulder till kreditinstitut	131 217	107 218	108 242	109 258	110 227
Fond för yttre underhåll	8 464	7 329	6 972	6 802	8 661
Balansomslutning	179 888	146 856	147 686	142 559	137 790
Fastigheternas taxeringsvärde	798 783	798 783	616 255	616 255	616 255
Soliditet %	20	20	18	16	13
Räntekostnad kr/kvm	28	29	30	38	50
Låneskuld kr/kvm	1 787	1 460	1 474	1 487	1 480
Avgift kr/kvm	562	548	537	524	507

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 338 000	0	7 329 429	15 310 097	3 331 799	30 309 325
Avsättning till underhållsfond			2 786 000	-2 786 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 651 136	1 651 136		0
Disposition av föregående års resultat:				3 331 799	-3 331 799	0
Årets resultat					5 453 581	5 453 581
Belopp vid årets utgång	4 338 000	0	8 464 293	17 507 032	5 453 581	35 762 906 <i>HL</i>

HSB Brf Högaholm i Malmö
Org.nr 746001-0395

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 507 035
årets vinst	5 421 984
	22 929 019

disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 929 019
	22 929 019

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

kl

Resultaträkning	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	43 730 394	42 037 789
Övriga intäkter	3	10 167 968	13 020 846
		53 898 362	55 058 635
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-4 468 385	-5 910 164
Planerat underhåll	5	-1 651 136	-1 712 878
Fastighetsavgift/skatt		-1 488 076	-1 463 535
Driftskostnader	6	-26 170 460	-27 508 210
Övriga kostnader	7	-2 484 117	-2 633 981
Personalkostnader	8	-4 160 954	-4 842 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 022 306	-5 670 503
		-46 445 434	-49 742 182
Rörelseresultat		7 452 928	5 316 453
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 695	179 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 105 639	-2 164 207
		-2 030 944	-1 984 654
Årets resultat		5 421 984	3 331 799 <i>κ</i>

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	117 584 830	108 036 372
Inventarier	10	832 310	70 502
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	38 195 849	3 778 524
		156 612 989	111 885 398

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 700	3 700
		3 700	3 700

Summa anläggningstillgångar		156 616 689	111 889 098
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 199	2 230
Avgifts- och hyresfordringar		176 739	110 468
Avräkningskonto HSB Malmö		4 690 411	10 569 033
Övriga fordringar	13	369 406	306 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 030 494	1 978 619
		7 274 249	12 967 125

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	15	16 000 000	22 000 000
		16 000 000	22 000 000

Summa omsättningstillgångar		23 274 249	34 967 125
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		179 890 938	146 856 223 
-------------------------	--	--------------------	--

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 338 000	4 338 000
Fond för yttre underhåll	16	8 464 291	7 329 428
		12 802 291	11 667 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 507 035	15 310 100
Årets resultat		5 421 984	3 331 799
		22 929 019	18 641 899
Summa eget kapital		35 731 310	30 309 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	121 362 458	97 485 498
Summa långfristiga skulder		121 362 458	97 485 498
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 854 367	9 732 674
Leverantörsskulder		3 517 829	2 644 575
Aktuella skatteskulder		97 830	77 730
Övriga skulder	20	440 761	588 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 886 383	6 017 917
Summa kortfristiga skulder		22 797 170	19 061 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 890 938	146 856 223 <i>h</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 421 984	3 331 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 022 306	5 670 503
Resultat efter finansiella poster		11 444 290	9 002 302
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-185 746	-109 940
Förändring av kortfristiga skulder		3 614 079	-3 137 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 872 623	5 755 102
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50 749 898	-4 119 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 749 898	-4 119 126
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		23 998 653	-1 024 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 998 653	-1 024 302
Årets kassaflöde		-11 878 622	611 674
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		32 569 033	31 957 359
Likvida medel vid årets slut		20 690 411	32 569 033 <i>KL</i>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 74 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 2,53 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 56 519 548 kr(fg år 56 519 548kr) *ll*

Not 2 Nettoomsättning

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	41 286 326	40 247 634
Hysesintäkter	2 444 068	1 790 155
	43 730 394	42 037 789

Not 3 Övriga intäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Bredband	476 640	476 640
Ersättning försäkringsskador	88 973	2 574 461
Årsavgift vatten	2 892 899	3 133 145
Årsavgift el	1 941 169	2 279 153
Årsavgift värme	4 032 768	4 140 413
Övriga intäkter	735 519	417 034
	10 167 968	13 020 846

Not 4 Reparationer

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Material löpande underhåll	605 732	602 519
Löpande underhåll av bostäder	61 276	42 823
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	16 674	111 374
Löpande underhåll tvättutrustning	58 825	48 751
Löpande underhåll av VA/sanitet	944 209	644 913
Löpande underhåll värme	23 161	132 030
Löpande underhåll ventilation	429 303	159 647
Löpande underhåll el	509 266	143 547
Löpande underhåll tele/porttelefon	233 152	35 041
Löpande underhåll hissar	239 895	263 092
Löpande underhåll markytor	156 542	63 773
Löpande underhåll garage och p-platser	31 943	26 250
Försäkringsskador	1 092 757	3 528 318
Skadegörelse	65 650	108 087
	4 468 385	5 910 165 <i>M</i>

Not 5 Planerat underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	135 889	546 670
Planerat underhåll garage och p-plats	98 835	0
Planerat underhåll ventilation	0	695 625
Planerat underhåll markytor	1 213 894	282 850
Planerat underhåll huskropp utvändigt	45 740	0
Planerat underhåll tvättutrustning	156 778	87 732
Planerat underhåll Va/sanitet	0	100 000
	1 651 136	1 712 877

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2023-01-01

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Övrig drift	1 158 234	519 287
El	4 134 308	4 648 014
Uppvärmning	7 963 690	7 858 303
Vatten	1 929 016	2 315 513
Sophämtning	977 215	1 009 409
Tomträttsavgäld	2 643 850	2 643 670
Övriga avgifter	62 889	440 488
Serviceavtal	701 619	786 708
Bredband	1 322 816	982 482
Fastighetsförsäkring	848 244	765 633
Lokalvård	3 026 796	2 939 536
Trädgårdsskötsel	178 921	1 431 291
Förvaltare	1 222 862	1 167 876
	26 170 460	27 508 210

Not 7 Övriga kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Förvaltningsarvoden	811 884	1 127 626
Revisionsarvoden	30 120	23 180
Övriga externa kostnader	336 398	465 002
Juridiska tjänster	369 000	166 414
Medlemsavgift	412 925	412 925
Fastighetsjour	186 588	135 336
Energideklaration	169 737	125 000
Överlåtelse och panter	167 465	178 498
	2 484 117	2 633 981

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor/Män	6	7
	6	7
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	332 500	300 000
Revisionsarvode	45 920	38 165
Löner och andra ersättningar	57 368	13 132
Löner och ersättningar	2 177 279	2 663 340
Uttagsskatt	690 273	709 101
	3 303 340	3 723 738
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	854 474	1 033 979
Övriga kostnader	3 140	85 195
	857 614	1 119 174
Totala löner, ersättningar, sociala och pensionskostnader	4 160 954	4 842 912

Not 9 Byggnader

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	216 213 151	205 831 143
Omklassificeringar, Fjärrvärme, belysning, oljeavskiljare	15 444 945	10 382 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 658 096	216 213 151
Ingående avskrivningar byggnader	-108 176 779	-102 700 001
Årets avskrivningar	-5 896 487	-5 476 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 073 266	-108 176 779
Utgående redovisat värde	117 584 830	108 036 372
Taxeringsvärden byggnader	578 783 000	578 783 000
Taxeringsvärden mark	220 000 000	220 000 000
	798 783 000	798 783 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 179 009	2 179 009
Årets investeringar, dator, fastighetskontor	887 627	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 066 636	2 179 009
Ingående avskrivningar	-2 108 507	-1 914 782
Årets avskrivningar	-125 819	-193 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 234 326	-2 108 507
Utgående redovisat värde	832 310	70 502

Not 11 Pågående byggnation

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 778 524	10 041 406
Inköp	49 862 268	4 119 126
Omklassificeringar	-15 444 945	-10 382 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 195 847	3 778 524
Utgående redovisat värde	38 195 847	3 778 524

Pågående arbete avser miljöhus, reilining, hissar och källare.
Miljöhus beräknas kosta ungefär 15,5 miljoner och vara klart hösten 2021
Relining beräknas kosta ungefär 63 miljoner och vara klart oktober 2022
Hissar beräknas kosta ungefär 38 miljoner och vara klart våren 2023
Källararbetet är bordlagt till efter att reliningen är klar

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-04-30	2020-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel fonus	200	200
Egna Brf, långvarigt bruk	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 700	3 700
Utgående redovisat värde	3 700	3 700

Not 13 Övriga fordringar

	2021-04-30	2020-04-30
Skattekonto	369 406	306 775
	369 406	306 775

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna ränteintäkter	12 865	25 275
Förutbetalad medlemsavgift	412 925	412 925
Förutbetalad tomträttsavgäld	440 730	440 730
Förutbetalad försäkring	530 045	583 261
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	633 929	516 428
	2 030 494	1 978 619

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2021-04-30	2020-04-30
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek för	16 000 000	22 000 000
	16 000 000	22 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-04-30	2020-04-30
Belopp vid årets ingång	7 329 428	6 972 305
Avsättning	2 786 000	2 070 000
Ianspråktagande	-1 651 136	-1 712 877
	8 464 292	7 329 428

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	155 904 800	129 424 000
	155 904 800	129 424 000 <i>u</i>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
Stadshypotek	1,43	2020-06-01		2 357 500
SEB Bolån	1,65	2021-11-28	2 506 662	2 573 082
Stadshypotek	1,56	2021-03-01	0	3 925 000
Stadshypotek	1,61	2021-07-30	2 398 672	2 473 048
Stadshypotek	1,61	2021-07-30	1 917 098	1 976 546
Stadshypotek	1,61	2021-07-30	2 032 959	2 095 999
Stadshypotek	1,44	2022-04-30	2 230 960	2 256 960
Stadshypotek	1,44	2022-11-28	2 330 580	2 357 780
SEB bolån	1,61	2022-12-30	2 545 105	2 612 525
Stadshypotek	1,35	2023-01-30	4 367 771	4 437 771
Stadshypotek	1,53	2023-01-30	18 656 543	18 737 143
Swedbank hypotek	2,04	2024-11-25	14 009 874	14 099 874
Stadshypotek	1,28	2024-12-30	5 664 375	5 692 875
Swedbank Hypotek	2,66	2025-06-18	7 159 172	7 225 667
Swedbank hypotek	2,40	2025-08-25	3 670 000	3 730 000
Swedbank hypotek	2,24	2025-10-24	7 470 090	7 560 090
SEB Bolån	2,66	2026-12-28	23 054 464	23 106 312
Swedbank Hypotek	0,88	2024-05-24	2 327 500	
Swedbank Hypotek	0,83	2025-02-25	3 875 000	
Swedbank Hypotek	0,7	2025-03-25	25 000 000	
			131 216 825	107 218 172 <i>K</i>

Not 19 Långfristiga skulder

9 853 67 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 1 262 260kr.

Beräknad skuld om 5 år 124 905 525 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	9 854 367	9 732 674
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	121 362 458	97 485 498
	131 216 825	107 218 172

Not 20 Övriga skulder

	2021-04-30	2020-04-30
Källskatt	100 022	103 550
Arbetsgivaravgifter	139 620	80 527
Medlemmarnas reparationsfond	346	404 425
Uttagsskatt	197 494	
Övriga skulder	3 280	
	440 762	588 502 <i>L</i>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

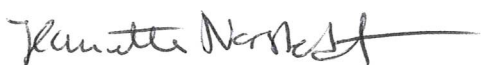
	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	262 031	207 870
Förutbetalda hyror och avgifter	4 511 891	4 310 919
Upplupna semesterlöner	334 076	359 510
Upplupna soc.avg sem.skuld	101 433	110 250
Upplupen extern revisor	27 050	23 180
Upplupen elkostnad	364 884	365 452
Övriga upplupna kostnader	3 285 018	640 737
	8 886 383	6 017 918

Malmö 25/8-2021

Hasse Hajar
Ordförande



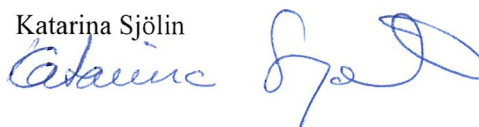
Jeanette Norstedt



Anna Olsson



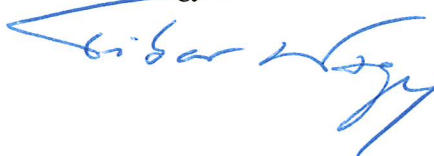
Katarina Sjölin



Shaip Ademi



Tibor Nagy



Vår revisionsberättelse har lämnats 02/09. 2021



Michele Galatone
Av föreningen vald revisor



Randi Jensen
Av föreningen vald revisor

BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Afrodita Cristea

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högaholm i Malmö, org.nr. 746001-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högaholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2020-30/04/2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

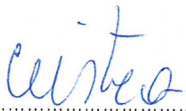
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 02 10 2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Michele Galatone
Av föreningen vald revisor



Randi Jensen
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Egna anteckningar.

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.