



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 716439-5126

HSB Brf Notarien i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2024/25 – 2028/29



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 716439-5126

HSB Brf Notarien i Malmö

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	3
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflöde	16
Noter	17
Revisionsberättelse	24
Ordlista	27

VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Notarien har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2024 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell på nästföljande sida redogörs för de större underhållsåtgärder och investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren. Underhållsplanen revideras årligen och nuvarande underhållsplan är upprättad av underhållsavdelningen, HSB Malmö 2024-02-07.

Planerat underhåll och investeringar enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2024/2025	Planerat 2025/2026	Planerat 2026/2027	Planerat 2027/2028	Planerat 2028/2029	2029- 2035
Mark						X
Översyn av balkonger						X
Fönster/Dörrar	X					
Tak/Fasad				X		X
Trapphusbelysning						X
VVS och Värmecentral					X	X
EI						X
Styr- och övervakning	X					
Hissar						
Tvätt- och köksutrustning		X				

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke med de i dag kända faktorerna för föreningens ekonomi.

	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029
Avgiftsförändring	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Genomsnittlig avgift kr per m2	874	874	891	891	909

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Genomsnittlig årsavgift/kvm*	937	860	844	823	810
Lån kr/kvm	4 051	4 410	4 430	4 460	4 513
Räntekostnad kr/kvm	51	54	45	46	46
Kassalikviditet**	273%	291%	269%	163%	152%
Soliditet	50%	47%	48%	47%	44%
Räntekänslighet***	6,0	7,0	7,0	8,0	8,0

*Åravgift/kvm har ny beräkning 23/24 där IMD är inkluderat och går ej att jämföra mot föregående år.

** Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt.

Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. I de kortfristiga skulderna ingår nästa års amortering. Under 2018 har ändring skett avseende redovisningssätt av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen.

Dessa redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

*** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. **OBS! Nytt räknesätt från senaste årsredovisning. Går ej att jämföra.**

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716439-5126 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnaden på fastigheten som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästaregården 3	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1994

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	1 673
61	p-platser	0
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 238
Totalt 126 objekt		5 911

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 17 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Ström	Ordförande	2018-10-31
Lena Bengtsson	Ledamot	2010-06-20
Lars Hjort	Ledamot	2021-10-26
Lena Andersson	Ledamot	2020-10-27
Admir Nezirevic	Ledamot	2021-10-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Ström och Lena Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Hjort, Lena Andersson, Gunilla Ström och Admir Nezirevic.

Revisorer har varit: Christina Löthgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Persson och Jan Svensson samt René Hrstic och Britt Marie Wengdahl (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-19. På stämman deltog 41 varav 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-04.

Styrelsen beslöt att höja årsavgiften för nästa verksamhetsår med 2% fr.o.m. 2024-07-01.

Vi fick besked om att tomträttsavgälden höjs från den 1 januari 2025 till 621 210 kr/år. Malmö Stad har inte ändrat sig till gällande försäljning av tomten.

Under året är skyddsrummet inventerat och iordningsställt så långt det går. Om det framöver måste användas är det allas vårt ansvar att hjälpas åt med tömning av källarförråden så att rummet kan fungera som det är tänkt.

Tolv laddstolpar är på plats med ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket. Vi är medvetna om att det kommer att ta tid innan dessa är uthyrda men trots det så tycker vi att det är en bra investeringen för att kunna tillgodose framtida behov.

Ventilationsaggregatet i tandläkarens lokal är utbytt under våren och om några år är det dags att byta i vårdcentralen.

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening (EF)

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

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

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

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

Fastighetsskötseln ingår i den Ekonomiska Föreningen och utförs av anställd personal. Dygnet Runt utför städningen för alla tre föreningarna.

Liksom tidigare år så har Brf Anneberg anlitat EF:s personal för fastighetsförvaltning.

All fritidsverksamhet samordnas av EF.

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

Aktiviteter – Fritidsverksamhet

Fritidskommittén är en organiserad samverkan inom EF vilken möjliggör ett större aktivitetsutbud. Varje förening har en ansvarig studieorganisatör och Annika Nilsson är kontaktperson för fritidsverksamheten i Notarien (i samråd med ordinarie styrelseledamot).

Inför varje höst- och vårtermin anslås ett schema på våra anslagstavlor där information kring aktiviteter, cirklar och kursledare lämnas.

Gymmet i källarlokal på Annebergsgatan 2 är välbesökt, information om vad som gäller där får du av Annika eller fastighetskontoret.

Tankar och idéer på hur fritidsaktiviteterna kan utvecklas tas tacksamt emot av Annika.

Söndagen den 11 juni hade vi vår gemensamma sommarträff med grillning och samvaro för alla medlemmar, roligt att vi blev så många som drygt 40 personer denna soliga och trevliga eftermiddag.

Garagesamfällighet

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

Hyresavtal

Som vi sagt tidigare så är det stundtals både svårt, tidskrävande och sårbart för en brf.förening att ha lokaler för uthyrning. Alla åtta lokaler i föreningen är uthyrda till marknadsmässiga hyror och under året är ett nytt avtal upprättat och ett avtal uppsagt.

Tandläkaren har efter 23 år sagt upp sin lokal från den 1.1.2025 och arbetet med att hitta ny hyresgäst är igång.

Vi tar alltid hjälp av HSB:s jurister när det gäller uppsägningar, omförhandlingar och avtalsskrivning men någon i styrelsen är alltid med i processen.

Styrelsens slutord

Då bockar vi av ännu ett räkenskapsår som varit fyllt av orosmoln på väldigt många fronter, krig i världen påverkar naturligtvis oss alla på det mänskliga planet men även på det ekonomiska. Vi har befunnit oss i en lågkonjunktur som inneburit ökade driftskostnader och rejäla räntehöjningar som är känsligt för en bostadsrättsförening. Vi har haft två låneomsättningar som vi valt att tills vidare placera med rörlig ränta för att framöver, när inflationen sjunker och hopp om ett lägre ränteläge, kunna binda på olika bindningstider. Vi har fortfarande god ekonomi och valde trots ökade omkostnader att amortera av 2 mkr på våra lån i samband med omsättning av dessa. Det är fortfarande styrelsens intention att skulder ska amorteras för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Vår strategi är densamma som tidigare att ha låg amortering för att punktamortera när det passar föreningen ekonomiskt.

Vi måste alla fortsätta att hjälpas åt med att tänka på hur vi betar oss i kollektivet. Exempelvis med vår enskilda vattenförbrukning genom att inte spola vatten i onödan, fylla tvättmaskinerna, sortera sopor enligt de instruktioner vi har etc. Alla driftskostnader är kollektiva och det är fint om alla tar sitt ansvar då det gagnar oss alla ekonomiskt positivt.

Vi avslutar på samma sätt som tidigare år att vi är överens i styrelsen om att vi har ett stort ansvar och skyldighet att blicka framåt. Vi ska fortsätta med ett långsiktigt tänk, underhålla våra fastigheter och se till så att de är i bästa skick, tänka på miljö, klimat och alltid ha fokus på ekonomin.

Vi tycker att vi pratar och behandlar rätt saker som blir bra både för fastigheter, medlemmar och hyresgäster.

Är du av annan uppfattning så förväntar vi att du hör av dig, vi är tacksamma för all respons vi får från er, både negativ och positiv.

Det är vi tillsammans som gör Notarien till en bra förening och ett gott ställe att bo på.

Tack för förtroendet vi fått att förvalta våra gemensamma hus och hantera alla viktiga frågor i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Hissrenovering
2015	Tvättstugor
2019	Infodring av spillvattenledningar i bottenplatta garage
2020	Högtrycksspolning av alla avloppsrör
2020	IMD Gemensam el
2020	Fasadrenovering
2020	Målning av alla plåttak
2021	Trapphusbelysning
2021	Vindfång entréer
2022	Rengöring av stenläggningar
2022	Undersökt möjlighet att montera solceller
2022	Ny värmeväxlare och cirkulationspump
2023	Laddstolpar
2024	Byte av ventilationsaggregat lokal tandläkare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
24/25	Byte entrédörrar
25/26	Byte ventilationsaggregat vårdcentral
26/27	Renovering av div ventilationsaggregat
26/27	Bygga cykelgarage
26/27	Byte tvättutrustning
27/28	Byte av stamventiler på vatten och värmeledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	349	296	404	440	406
Skuldsättning, kr/kvm	4 051	4 410	4 430	4 460	4 513
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 650	6 151	6 178	6 221	6 295
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	238	219	184	169	176
Årsavgifter, kr/kvm	937	860	844	823	810
Årsavgifter/totala intäkter, %	54	57	59	58	59
Totala intäkter, kr/kvm	1 163	1 075	1 022	1 026	991
Nettoomsättning, tkr	6 592	6 048	6 040	6 064	5 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	859	-215	616	1 400	972
Soliditet, %	50	47	48	47	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	5 559 465	0	0	5 559 465
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	973 540	0	0	973 540
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 547 588	0	129 001	6 676 588
S:a bundet eget kapital, kr	13 080 593	0	129 001	13 209 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 780 293	-214 528	-129 001	11 436 764
Årets resultat, kr	-214 528	214 528	859 328	859 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 565 765	0	730 327	12 296 092
S:a eget kapital, kr	24 646 358	0	859 328	25 505 685

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 565 765
Årets resultat, kr	859 328
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 296 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 296 093

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

6 592 186

6 048 155

Övriga intäkter

3

282 739

308 914

6 874 925**6 357 069****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-673 999

-908 313

Planerat underhåll

5

-32 000

-717 732

Fastighetsavgift/skatt

-188 280

-236 972

Driftskostnader

6

-2 958 872

-2 673 620

Övriga kostnader

7

-308 769

-310 962

Personalkostnader

8

-203 904

-202 375

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 198 665

-1 243 609

-5 564 489**-6 293 583****Rörelseresultat****1 310 436****63 486****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

53 528

26 182

Räntekostnader och liknande resultatposter

-504 635

-304 196

-451 107**-278 014****Årets resultat****859 328****-214 528**

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	46 427 874	47 209 601
Pågående nyanläggningar avs materiella tillgångar	10	0	0
		46 427 874	47 209 601
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	21 560	32 340
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	23 600	23 600
		45 160	55 940
Summa anläggningstillgångar		46 473 034	47 265 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 245	24 625
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Avräkningskonto HSB Malmö		2 385 296	1 754 487
Övriga fordringar	13	67 465	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	208 035	280 876
		2 701 041	2 063 048
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	3 000 000
		2 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 701 041	5 063 048
SUMMA TILLGÅNGAR		51 174 075	52 328 589

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 559 465	5 559 465
Uppåtelseavgifter		973 540	973 540
Fond för yttre underhåll	15	6 676 588	6 547 588
		13 209 593	13 080 593
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 436 764	11 780 293
Årets resultat		859 328	-214 528
		12 296 092	11 565 765
Summa eget kapital		25 505 685	24 646 358
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	11 804 000	16 619 000
Summa långfristiga skulder		11 804 000	16 619 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	12 140 000	9 445 000
Leverantörsskulder		469 449	306 147
Aktuella skatteskulder		53 463	91 304
Övriga skulder	19	52 882	156 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 148 596	1 064 214
Summa kortfristiga skulder		13 864 390	11 063 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 174 075	52 328 589

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

859 328

-214 528

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet
(avskrivningar)

1 198 665

1 243 609

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 057 993****1 029 081****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-15 560

-24 485

Förändring av kortfristiga fordringar

8 376

-98 174

Förändring av leverantörsskulder

163 302

131 952

Förändring av kortfristiga skulder

-57 144

269 701

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 156 967****1 308 075****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-416 938

0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

10 780

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-406 158****0****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

-2 120 000

-120 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-2 120 000****-120 000****Årets kassaflöde****-369 191****1 188 075****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 754 487

3 566 412

Likvida medel vid årets slut**4 385 296****4 754 487**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 90 år.

Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,75 %.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

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

.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	3 720 770	3 647 832
Hysesintäkter	2 683 928	2 400 323
Årsavgifter el IMD	187 457	0
El garage	31	0
	6 592 186	6 048 155

I årsavgift ingår värme, vatten och bredband. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
El IMD	0	171 490
Pantförskrivnings- och Överlåtelseavgifter	2 888	4 348
Tillägg för lokalanpassningar Region Skåne	79 325	200
Övriga intäkter	62 428	100 741
Försäkringsersättning	0	32 135
Erhållna bidrag	138 098	0
	282 739	308 914

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Reparationer, bostäder	0	5 520
Reparationer av gemensamma utrymmen	2 171	11 635
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	5 540	10 170
Reparationer av installationer	12 460	21 405
Reparationer, va/sanitet	197 987	182 096
Reparationer, värme	31 164	5 745
Reparationer, ventilation	336 621	306 158
Reparationer el/tele	11 376	73 570
Reparation av garage	1 500	0
Reparationer av byggnader utvändigt	4 642	0
Reparationer, TV/antennutrustning	3 703	8 762
Reparation av markytor	56 792	190 670
Reparation, övrigt	6 758	0
Reparation, lokaler	3 285	33 750
Reparation försäkringsärende	0	58 831
	673 999	908 312

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	217 644
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	6 125
Planerat uh ventilation	0	184 108
Planerat uh av markytor	32 000	309 855
	32 000	717 732

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	765 329	699 566
El	311 213	305 897
Uppvärmning	887 685	816 314
Vatten	205 671	170 977
Sophämtning	59 189	57 412
Tomträttsavgäld	480 110	480 110
Försäkring	75 521	70 965
Övrig drift	16 116	72 380
Kabel-TV	53 907	0
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	104 131	0
	2 958 872	2 673 621

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Förvaltningsarvoden	140 433	152 051
Revisionsarvoden	21 599	9 997
Övriga externa kostnader	146 737	148 914
	308 769	310 962

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	157 500	154 899
Revisionsarvode	10 500	10 000
Löner och andra ersättningar	10 500	10 000
	178 500	174 899
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 404	27 476
	25 404	27 476
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	203 904	202 375

Not 9 Byggnader

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	67 732 593	67 732 593
Aktivering laddplatser	416 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 149 531	67 732 593
Ingående avskrivningar byggnader	-20 522 992	-19 279 383
Årets avskrivningar	-1 198 665	-1 243 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 721 657	-20 522 992
Utgående redovisat värde	46 427 874	47 209 601
Taxeringsvärden byggnader	57 137 000	57 137 000
Taxeringsvärden mark	34 400 000	34 400 000
	91 537 000	91 537 000

Not 10 Pågående byggnation avseende materiella anläggningar

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	416 938	0
Omklassificering laddplatser	-416 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

Avser reverslån Borgmästaregårdens Ek För

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	32 340	32 340
Avgående fordringar	-10 780	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 560	32 340
Utgående redovisat värde	21 560	32 340

Not 12 Andra långfristiga andelar

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Borgmästaregårdens Ekonomiska Förening	23 100	23 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 600	23 600
Utgående redovisat värde	23 600	23 600

Not 13 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	66 064	0
Övriga fordringar	1 401	3 000
	67 465	3 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	14 162	11 986
Förutbetald försäkring	54 248	48 397
Förutbetald tomträttsavgäld	83 352	83 352
Upplupna intäkter IMD	56 274	131 366
Övriga förutbetalda kostnader	0	5 775
	208 036	280 876

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Belopp vid årets ingång	6 547 588	7 083 320
Avsättning till fond	161 000	182 000
Ianspråktagande av fond	-32 000	-717 732
	6 676 588	6 547 588

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	53 633 000	53 633 000
	53 633 000	53 633 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Stadshypotek	4,69	2024-10-02	7 325 000	0
SEB	0,83	2024-08-28	4 815 000	4 815 000
Stadshypotek	4,30	2023-06-01	0	5 125 000
SBAB	0,00	2023-10-02	0	4 320 000
SEB	0,93	2025-06-28	5 284 000	5 284 000
Stadshypotek	0,99	2026-09-30	6 520 000	6 520 000
			23 944 000	26 064 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 140 000	9 445 000

Not 18 Långfristiga skulder

12 140 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Amorteringen under räkenskapsåret har varit 120 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 23 344 000 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	12 140 000	9 445 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 804 000	16 619 000
	23 944 000	26 064 000

Not 19 Övriga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Mervärdesskatt	51 782	155 526
Depositioner	800	800
Övrigt	300	240
	52 882	156 566

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	40 783	35 296
Förutbetalda hyror och avgifter	737 832	662 086
Upplupna kostnader, el, värme och vatten	106 202	99 415
Övrigt	263 779	267 417
	1 148 596	1 064 214

Årsredovisning för Brf Notarien i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den:

Gunilla Ström
Ordförande

Lena Bengtsson

Admir Nezirevic

Lars Hjort

Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christina Löthgren
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
Av HSB Malmö Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Notarien i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30e april 2023 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Notarien i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Löthgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA STRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-09-09 kl. 16:48:02



ADMIR NEZIREVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-11 kl. 09:46:59



LENA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-10 kl. 10:33:14



LARS HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-10 kl. 08:52:46



LENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-10 kl. 08:30:18



CHRISTINA LÖTHGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-16 kl. 18:07:20



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-17 kl. 10:43:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA LÖTHGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-16 kl. 18:09:56



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-17 kl. 10:43:19



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgarevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

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.