



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
KAPLANEN
I MALMÖ**



HSB - där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 8 februari 2023, kl 19:00

Lokal: Fritidslokalen, Pildammsvägen 12

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat 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 övriga förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot i styrelsen
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB Malmö
24. Inkomna motioner och skrivelser
25. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kaplanen i Malmö

Org nr 746000-5767

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 2022-08-31

föreningens 74:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1948 på fastigheten Kaplanen 1 som föreningen innehar med äganderätt då föreningen köpt marken. Fastighetens adress är Carl Gustavs väg 26B i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	255
2	15	847,5
3	15	1 165
5	10	1 212,5
Totalt:	50	3 480

Total lägenhetsyta 3480 kvm

Lägenheternas medelyta 70 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2022 Iordningställande av rabatter längs östra fasaden samt ytor under balkonger
Köp av tomt
- 2021 Spolning och filmning av avloppsledningar
Kollektivanslutning av föreningen till Bolina 3.0
- 2018–2019 Byte av fastighetens alla ventilationsrör
- 2017–2018 Ny värmepump och pump

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 februari 2022. Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Rolf Persson
Vice ordförande	Claes Larsson
Sekreterare	Pernilla Magnusson Theselius
Studieorganisatör	Matilda Bjärum
Ledamot	Magnus Kjellén
Suppleant	Mustafa Hussin
Suppleant	Marco Spasic
Utsedd av HSB	Gunilla Ström

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rolf Persson, Claes Larsson och Pernilla Magnusson Theselius samt suppleanterna Mustafa Hussin och Marco Spasic. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Rolf Persson, Claes Larsson, Pernilla Magnusson Theselius, samt Magnus Kjellén

Revisorer

Arzzo Behzadi och Laura Liuke samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gunnar Krantz och Marie Larsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Rolf Persson

Vicevärd

Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Åtgärder för att ta bort kaninhålen i rabatterna. Rabatter längs östra fasaden har stenlagts, liksom ytorna under balkongerna.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen den 2022-04-12. Vid besiktningen framkom att:

Yttre: Fasaden är fortsatt i gott skick, parkeringen väntar fortfarande på att åtgärdas, mark under balkongerna har stenlagts och kaninhålen har tagits bort. Miljöhuset: Dörrar behöver bättringsmålas, östra fasaden behöver målas och/eller rengöras, eluttag på utsidan bör tas bort. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Relining av horisontella avloppsledningar i källaren.

Parkeringsytan kommer att uppdateras med nytt markmaterial. I samband med markentreprenad för allmän plats utanför kvarteret Priorn 4.

Underhållsplanen tar även höjd för byte av radiatorer och fönster inom loppet av de närmaste fem åren. Kvaliteten på befintliga radiatorer och fönster är dock fortsatt hög. Att helt byta ut fungerande byggnadsdelar är varken hållbart eller ekonomiskt, utan det bör alltid undersökas om renovering av befintligt är ett alternativ. Styrelsen vill betona att underhåll och byte bör ske då verkligt behov föreligger.

Underhållsplanen innehåller även byte av hiss-korgar inom den närmaste femårsperioden. Även här anser styrelsen att man ska förlita sig på besiktningens resultat som utförs årligen, och inte byta ut fungerande delar i onödan.

Planerade åtgärder ska finansieras med en kombination av sparad kapital och lån. Lånen är inräknade i budget.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 266 521 kr. Under året har föreningen amorterat 279 933 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 144 år.

Styrelsens intention är att skulder ska amorteras av för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är god.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Extrastämmor

Ingen extrastämma har hållits under räkenskapsåret.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Då Brf Kaplanens årsstämma infaller mitt under räkenskapsåret, så sker i princip alltid en förändring av styrelsens sammansättning under loppet av räkenskapsåret. Styrelsen fram till årsstämman 9 februari 2022 utgjordes av:

Ordförande	Rolf Persson
Vice ordförande	Pernilla Magnusson Theselius
Sekreterare	Tom Folkesson
Studieorganisatör	Eleni Xenitopoulou
Ledamot	Claes Larsson
Suppleant	Johannes Ohlsson
Utsedd av HSB	Magnus Holmström

Väsentliga avtal

Ett avtal om renovering av spillvattensystemet i föreningens källargolv har träffats med ISAB Rörinfodring Syd AB. Kontraktssumman är 1 245 000 kronor exkl moms. Arbetet med rörinfodringen är inplanerat till kvartal 1 2023.

Föreningen har haft ett nytt avtal om tomträttsavgäld sedan 2019-01-01. Avgälden uppgick till 522 000 kronor årligen, att betalas halvårsvis. Det nya avtalet gällde tio år fram i tiden. Efter en extrastämma den 4 mars 2021, träffade styrelsen en uppgörelse med Malmö stad om att förvärva marken. I samband med förvärvet upphävdes avtalet om tomträttsavgäld. Friköpspriset för tomten var 31 320 000 kronor. Tillträdesdagen var den 1 september 2021.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

De kraftigt ökade el- och fjärrvärmekostnader samt höjda räntor som aviserats inför vintern 2022 innebär en osäkerhet om de ekonomiska förutsättningar som kommer att gälla för föreningen den närmaste framtiden.

Vi väntar fortfarande på färdigställandet av den allmänna platsmarken längs med Pildammsvägen och i anslutning till bygget av grannfastigheten. En ny cykelbana ska skapas på östra sidan av Pildammsvägen vilket kommer att få konsekvenser för utseendet och avgränsningen av ytan mellan vår sydvästvända trädgårdsdel och gatan. Exakt var den nya gränsen mellan gång- och cykelbana och trädgården ska gå har ännu inte meddelats av fastighets- och gatukontoret. Föreningen kommer att behöva upprätta någon form av nytt skydd mot trafiken och förbipasserande på egen bekostnad.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 73 medlemmar (69 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	2 718	2 654	2 562	2 504	2 466
Rörelsens kostnader	-1 922	-2 489	-2 390	-2 424	-1 855
Finansiella poster, netto	-299	-61	-73	-52	-52
Årets resultat	497	104	99	28	559
Likvida medel & fin placeringar	2 368	1 746	1 434	1 206	3 129
Skulder till kreditinstitut	40 267	7 955	7 997	8 080	8 139
Fond för yttre underhåll	1 536	1 320	1 116	987	845
Balansomslutning	43 452	10 568	10 524	10 594	10 480
Fastigheters taxeringsvärde	63 000	63 000	63 000	63 000	46 800
Soliditet (%)	6	21	20	19	19
Räntekostnad kr/kvm	88	19	21	19	19
Låneskuld kr/kvm	11 571	2 286	2 298	2 322	2 339
Avgift kr/kvm	748	738	733	715	705

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 500	1 320 071	747 262	103 744	2 245 577
Uttag yttre fond 2021/2022		-33 125	33 125		0
Yttre fond avsättning 2021/2022		249 000	-249 000		0
			103 744	-103 744	0
Årets resultat				496 991	496 991
Belopp vid årets utgång	74 500	1 535 946	635 131	496 991	2 742 568

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	635 130
årets vinst	496 991
	1 132 121
disponeras så att i ny räkning överföres	1 132 121
	1 132 121

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

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 603 076	2 568 804
Övriga intäkter	3	114 947	84 732
		2 718 023	2 653 536
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-68 129	-170 386
Planerat underhåll	5	-33 125	-45 273
Fastighetsavgift/skatt		-75 950	-72 950
Driftskostnader	6	-1 122 825	-1 578 504
Övriga kostnader	7	-177 849	-192 796
Personalkostnader	8	-145 399	-136 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 163	-292 607
		-1 922 440	-2 489 123
Rörelseresultat		795 583	164 413
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 608	3 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 200	-64 522
		-298 592	-60 669
Årets resultat		496 991	103 744

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	40 860 712	8 484 840
Pågående nyanläggningar	10	72 844	0
		40 933 556	8 484 840
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		40 935 056	8 486 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 211	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 367 526	745 763
Övriga fordringar	12	96 085	93 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 300	242 906
		1 517 122	1 082 080
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 517 122	2 082 080
SUMMA TILLGÅNGAR		43 452 178	10 568 420

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 500	74 500
Fond för yttre underhåll	14	1 535 946	1 320 071
		1 610 446	1 394 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		635 130	747 262
Årets resultat		496 991	103 744
		1 132 121	851 006
Summa eget kapital		2 742 567	2 245 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	31 217 107	2 500 000
Summa långfristiga skulder		31 217 107	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 049 414	5 454 920
Leverantörsskulder		23 920	27 364
Aktuella skatteskulder		6 628	3 628
Övriga skulder		60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	412 482	336 931
Summa kortfristiga skulder		9 492 504	5 822 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 452 178	10 568 420

Kassaflödesanalys	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		496 991	103 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		299 163	292 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		796 154	396 351
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 211	0
Förändring av kortfristiga fordringar		187 932	-26 096
Förändring av leverantörsskulder		-3 444	0
Förändring av kortfristiga skulder		78 610	-17 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 058 041	353 193
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-32 747 879	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 747 879	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån/nytt lån		32 311 601	-41 770
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		32 311 601	-41 770
Årets kassaflöde		621 763	311 423
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 745 763	1 434 340
Likvida medel vid årets slut		2 367 526	1 745 763

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 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 2,03 %.

Kassaflödesanalys

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

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	2 603 076 2 603 076	2 568 804 2 568 804

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	101 400	67 600
Pantförskrivningsavgift -och överlåtelseavgift	10 587	15 432
Övriga intäkter	2 960	1 700
	114 947	84 732

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	27 064
Löpande underhåll tvättutrustning	14 836	11 276
Reparationer av installationer	16 353	375
Reparationer, Värme	3 014	12 706
Reparationer el/tele	2 214	15 590
Reparationer hissar	14 604	37 779
Reparationer av byggnader utvändigt	2 215	13 781
Löpande underhåll av markytor	10 169	6 751
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	2 721	13 199
Försäkringsskador	0	14 634
Reparation, övrigt	2 003	17 231
	68 129	170 386

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	45 273
Planerat UH Värme	33 125	0
	33 125	45 273

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	327 601	343 219
El	49 753	45 141
Uppvärmning	363 347	348 866
Vatten	130 834	119 541
Sophämtning	48 439	62 833
Tomträttsavgäld	11 635	521 965
Fastighetsförsäkringar	44 349	43 871
Brandskydd	13 065	0
Kabel-TV och Bredband	133 802	93 068
	1 122 825	1 578 504

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	110 189	109 220
Revisionsarvoden	12 650	10 850
Konsultarvoden	0	22 406
Överlåtelse- och pantavskrivningsavgift	12 998	16 604
Medlemsavgift HSB	21 165	21 165
Övriga kostnader	20 846	12 551
	177 848	192 796

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 600	87 978
Revisionsarvode	14 490	14 190
Arvode valberedning	3 600	3 000
	114 690	105 168
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 709	31 439
	30 709	31 439
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	145 399	136 607

Not 9 Byggnader och Mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	14 574 474	14 574 474
Årets investeringar Stenanläggning	163 910	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 738 384	14 574 474
Ingående avskrivningar	-6 089 633	-5 797 026
Årets avskrivningar	-299 163	-292 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 388 796	-6 089 633
Inköp mark *	32 511 125	0
Utgående värde mark	32 511 125	0
Bokfört värde Byggnader och Mark	40 860 713	8 484 841
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	63 000 000	63 000 000

*Marken är inköpt september 2021

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	236 754	0
Omklassificeringar Stenanläggning	-163 910	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 844	0
Utgående redovisat värde	72 844	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	96 085	93 411
	96 085	93 411

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 356	1 696
Övr förutb kostn, uppl int	50 944	241 210
	52 300	242 906

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	1 320 071	1 116 344
Yttre fond avsättning	249 000	249 000
Uttag yttre fond	-33 125	-45 273
	1 535 946	1 320 071

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 098 400	8 667 000
	41 098 400	8 667 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	1,31	2022-10-30	2 500 000	2 500 000
Skandinaviska Enskilda Banken	0,54	2021-12-28	0	5 454 920
Danske Bank	0,65	2024-09-30	12 778 560	0
Danske Bank	0,91	2024-12-30	5 939 920	0
Danske Bank	0,95	2026-09-30	12 778 560	0
Danske Bank	2,95	2022-09-30	6 269 481	0
			40 266 521	7 954 920
Kortfristig del av långfristig skuld			9 049 414	5 454 920

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 049 414 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 279 933 kr

Beräknad skuld om 5 år 38 706 588 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 049 414	5 454 920
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	31 217 107	2 500 000
	40 266 521	7 954 920

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	50 705	8 866
Förutbetalda hyror och avgifter	227 147	231 239
Övriga upplupna kostnader	134 630	96 827
	412 482	336 932

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö 2022-11-21

Rolf Persson
Ordförande

Claes Larsson

Pernilla Theselius

Matilda Bjärum

Magnus Kjellén

Gunilla Ström
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-11-24

Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Arzzo Behzadi
Av föreningen utsedd revisor

Laura Liuke
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaplanen i Malmö, org.nr. 746000-5767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 20210901-20220831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

2022-11-24
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 Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 20210901-20220831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 ~~2022-11-24~~

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arzzo Behzadi
Av föreningen vald revisor

Laura Liuke
Av föreningen vald revisor

Förslag till Kaplanens årsuite 2023

Förra gången jag lyfte frågan om balkong till alla lägenheter var intresset minst sagt riktigt.

Men skam den som ger sig.

Mitt förslag är att alla lägenheter skall få en extra balkong.

Vi skulle därmed höja värdet på alla lägenheter.

Gissningsvis 200 000 till 300 000 i värdeökning.

Skillnaden är ju naturligtvis störst för oss

som inte har någon balkong i dagstället.

Jag tänker mig att balkongerna kan vara i alla vidersträck och integreras med fasaderna.

Jag inser att kostnaden för föreningen inte är försvarbar om det avgiften i så fall måste

höjas, men jag tror som sagt att värdet på alla lägenheter ökar med denna investering och att boende miljö förbättras för alla och potantligt förbättrad för oss som saknar balkong i dagstället

221030
Stefan Thörn
lgh 22

Förslag till Kaplansens årsstämma 2023

Allt som gagnar miljö och ekonomi

borde vara prioriterat för föreningen.

Elpriser skenar och kostnaden för både förening
och den enskilde ökar därmed i dagsteg.

Mitt förslag har jag redan lyft tidigare (och om
jag minns rätt både det också bifall)

- * Gemensam elmätare där den enskilde
betalar sin egen förbrukning (fast avgift försvinner)
- * Solceller på taken åt öster, söder och väster
- * Finns det möjlighet att ha mätare på varmvattens-
förbrukning till varje lägenhet som därmed debiteras
den egna förbrukningen, finns det möjlighet att
påverka den egna kostnaden och därmed
spara åt sig själv och föreningen.

221030

Stefan Thörn
19/10 22

Motioner till föreningsstämman 2023

1. Parkeringens utformning bör ändras så att sidorna har samma vinkel.
2. Parkeringensfickorna bör breddas passande dagens bilar samt utökas med ytterligare en parkeringsficka.
3. Det bör investeras i låsbara pollare eller annat system för att förhindra besökare till förskolan och andra grannfastigheter att parkera på Kaplanens tomt.
4. Inverstera i laddstolpar då statligt bidrag lämnas med max 50% av kostnaden, denna investering kommer att öka intresset för och värdet på fastigheten.
5. Bokning och avbokning av tvätt- samt bastutid bör moderniseras så att detta kan göras via nätet. Jag har vid några tillfällen kommit ner till tvättstugan då det har varit bokat men ingen som har tvättat.
6. Stenläggningen utanför trappuppgångarna med adress Carl Gustats väg bör även läggas vid trappuppgång med adress Pildammsvägen, då detta ser halvfärdigt ut.
7. Den för fastigheten tidstypiska fontänen i trädgården har inte varit igång sommaren 2022, ser framemot att den är igång sommarhalvåret framåt.
8. Genomgång av fastighetens elsystem, detta då jag betalar för 25 amp säkring.

Med vänlig hälsning

Ola Jöryd Lgh 38

Styrelsens svar:

Två medlemmar har lämnat in förslag eller motioner att behandlas på årsstämman 2023. Båda innehåller flera olika förslag för stämman att ta upp.

Förslag ang balkonger

Stefan Thörn i lgh 22 återkommer med ett förslag om att föreningen ska ombesörja att alla lägenheter ska få en extra balkong, vilket då skulle resultera i att alla lägenheter skulle ha minst en balkong. Syftet är att öka boendekvaliteten och att öka värdet på bostadsrätterna.

Styrelsens svar: Förslaget innehåller flera olika problem som sammantaget gör att styrelsen föreslår ett avslag:

- Det finns inte plats på fasaden för att lägga till så många balkonger som förslaget önskar. Några av balkongerna kommer dessutom att hamna olägligt utanför någon annan lägenhets fönster.
- Det är inte troligt att föreningen skulle beviljas bygglov för att addera så många lägenheter, då det skulle bidra avsevärt till att förvanska fastighetens fasad.
- Oavsett om tillskottet med balkonger skulle leda till värdeökningar, så skulle kostnaden för att bygga till balkongerna vara alltför stor för föreningen i dagsläget.

Förslag ang solceller, enskild elförbrukning och enskild varmvattenmätning

Stefan Thörn i lgh 22 återkommer vidare med ett förslag om att föreningen ska ombesörja:

- Solceller på taken åt öster, söder och väster
- Gemensam el där den enskilde betalar sin egen förbrukning
- Individuell varmvattenmätning, så att den enskilde brukaren bekostar sin egen varmvattenförbrukning

De två första förslagen har behandlats vid årsstämman 2021, och fick då bifall för att styrelsen skulle undersöka möjligheten. Individuell varmvattenförbrukning har inte tagits upp tidigare.

Styrelsens svar:

Solceller är en investering mot en mer hållbar energiförbrukning. På sikt är det troligtvis en investering som betalar sig även rent ekonomiskt.

Malmö stad har en solkarta på sin hemsida, där man kan söka upp sin fastighet och se vilka förutsättningar den har för solceller, och göra en enkel överslagsberäkning på energibesparing, installationskostnad och när anläggningen har betalat sig.

I guiden framgår att:

Brf Kaplanen har goda förutsättningar för solex och solvärme, men att byggnaden ligger inom ett område som kan vara kulturhistoriskt värdefullt, och att det då kan krävas bygglov och att vissa utformningskrav kommer att ställas.

Enligt den förenklade beräkningen, så skulle en anläggning för solex kosta ca 700 000 kr i investering, och ge besparingar på ca 60 000 – 70 000 kr per år. En anläggning för solvärme skulle kosta ca 1 Mkr men ge besparingar på ca 100 000 kr per år. Det är inte tydligt i solguidens kalkyl hur ränteläget påverkar tiden innan investeringen betalar sig. I räkneexemplet är det tio år, men med dagens räntor troligtvis längre.

Styrelsen anser att det är en investering som vore önskvärd att göra ur miljöhänseende, och även för att på sikt spara pengar. Tyvärr är vår bedömning i dagsläget, att föreningens lån är så höga, att vi inte kan ta mer lån för investeringar just nu.

Styrelsen föreslår avslag på förslaget.

Angående gemensam el respektive individuell varmvattenmätning, så föreslår styrelsen ett fortsatt uppdrag att undersöka möjligheten till dessa båda förbättringar. För att kunna genomföra förändringen krävs dock en extra stämma.

Motioner från Ola Jörud i lgh 38

Styrelsens svar:

Motion 1 – 4 Angöringsplatserna.

1 – 2 Styrelsens svar: Föreningen har tre angöringsplatser där medlemmar kan stanna till med bil vid t ex flytt eller när man gjort stora inköp.

Angöringsplatserna kan också erbjudas hantverkare som gör arbete till föreningen. Parkeringsytans underhåll är eftersatt eftersom bygge har pågått intill ytan under många år och planen har varit att uppgradera ytan i samband med att färdigställande av omgivande ytor görs.

En skiss på utformningen av angöringsplatserna har tagits fram, med syfte att snygga till ytan. Skissen finns till påseende vid årsmötet. Ombyggnaden av föreningens mark ska om möjligt genomföras i samband med fastighets- och gatukontorets entreprenad på allmän plats, men på föreningens bekostnad. Utformningen görs med utgångspunkt att skapa en fin entré och en bra koppling för gående och cyklister till källarnedgången, inte för att maximera antalet angöringsplatser. Det är styrelsens bedömning att angöringsplatsernas bredd och antal är tillräckliga, och att det skulle innebära en alltför stor ombyggnad om de skulle breddas upp eller utökas. Styrelsen föreslår avslag på motionen.

3 Styrelsens svar: Idag använder ofta andra än föreningens medlemmar angöringsplatserna. Det är särskilt föräldrar som hämtar och lämnar barn på förskolan, men även andra. Det finns ett behov av att styra upp situationen så att föreningen har rådighet över vem som parkerar på våra platser. Av den anledningen undersöker styrelsen under hösten 2022 om att skriva avtal med ett parkeringsbolag som ska sköta parkeringsbevakningen åt oss och bötfälla dem som parkerar olovligt. Styrelsen föreslår att bifalla motionen. Troligtvis har vi vid årsmötet en fungerande lösning på plats.

4 Styrelsens svar: Angöringsplatserna är tänkta att fungera för 1 h parkering. Det är inte tillräckligt för att ladda en el-bil. Styrelsen ser därför ingen vits med att göra en investering i ladd-stolpar. Styrelsen föreslår att avslå motionen.

Motion 5 Bokning av tvättstugan via nätet.

Styrelsens svar: Även om det naturligtvis är bekvämt att inte behöva gå ner till tvättstugan för att boka tvättid, så skulle en uppgradering vara kostsam. Styrelsen anser inte att kostnaden för uppgraderingen motsvarar nyttan. Det är inlagt i systemet att annan medlem kan ta tvättiden efter en timme, om den inte utnyttjats. Styrelsen föreslår avslag på motionen.

Motion 6 OJ önskar stenläggning utanför trappuppgången vid Pildammsv 12, likt den längs den östra fasaden.

Styrelsens svar: Stenläggningen längs den östra fasaden var en lösning på problemet med kaninhål och dålig jordmån efter fasadrenoveringen, som innebar att vi inte fick några växter att överleva. Rabatten vid Pildammsvägen 12 är dels djupare, samt

klarade sig bättre från fogrenoveringen. Det ser fint och välkomnande ut med planteringen. Styrelsen föreslår avslag på motionen.

Motion 7 OJ ser fram emot att fontänen ska vara igång sommaren 2023.

Styrelsens svar: Fontänen har inte varit igång den senaste sommaren av två anledningar. Dels är pumpfunktionen otillräcklig, dels innebär detta att fontänen fylls med alger och att driftskostnaderna blir väldigt höga. Styrelsen har varit i kontakt med en specialist på fontäner och pumpaggregat, och har fått förslag på åtgärder. Kostnaderna för åtgärderna ligger runt 50 000 kr och styrelsen har hittills prioriterat ned åtgärden. Styrelsen föreslår avslag på motionen, då föreningens ekonomi är ansträngd för tillfället.

Motion 8 Genomgång av fastighetens elsystem.

Styrelsens svar: Styrelsen föreslår avslag på motionen, då vi inte anser att det är motiverat att justera fastighetens elsystem enbart på grund av att en medlem vill ha möjlighet till högre amperetal.

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 förutbetald 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. Förutbetald 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 erlægga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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.