



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Högaholm i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö kallas härmed till föreningsstämma onsdagen den 4 oktober 2023 kl. 18:00. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Styrelsens stadgeförslag finns tillgängligt på Fastighetskontoret och på hemsidan.

Registreringen börjar kl. 17:15.

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

Plats: Motetten Munkhättegatan 202

Föreningen bjuder på en enkel förtäring klockan 18:00, anmälan lägges i brevlådan till Fastighetskontoret senast torsdagen den 28/9.

DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande 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. Styrelsens årsredovisning
11. 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 styrelsen
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. Inkomna motioner
26. Beslut om laddstolpar för elbilar enligt underlag från styrelsen
27. Avslutning



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Balladen 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1900 och 1971
Balladen 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 6	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 7	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 8	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971

Totalt 13 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
392	garageplatser	0
385	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
994	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	73437

Totalt 1772 objekt

73437

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 406 st 2 rok, 524 st 3 rok, 50 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hasse Hajar	Ordförande	2017-11-06	
Katarina Sjölin	Ledamot	2019-11-01	
Jeanette Norstedt	Ledamot	2013-11-11	
Shaip Ademi	Ledamot	2020-12-21	
Anna Olsson	Ledamot	2020-10-19	
Tibor Nagy	Ledamot	2017-11-06	
Inga-Lill Nilsson	Suppleant	2022-10-19	
Tomas Haraldsson	Suppleant	2022-10-19	
Nils Bröddén	Suppleant	2020-10-19	2022-10-19
Ziadoon Al-Lami	Suppleant	2021-10-18	2022-10-19
Issa Ali Hussein	Suppleant	2022-10-19	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Olsson, Katarina Sjölin samt suppleanterna Tomas Haraldsson, Ingalill Nilsson och Issa Ali Hussein.

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

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

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

Firmatecknare två i förening

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

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer

Armend Gashi och Khaled Sabuz samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Alla i tur att avgå vid kommande stämma.

Valberedning

Ann-Mari Kronström (Sammankallande)

Yosef Fathi

I tur att avgå vid kommande stämma.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie	Suppleanter
Hasse Hajar	Jeanette Norstedt
Anna Olsson	Katarina Sjölin
Ingalill Nilsson	Tomas Haraldsson
Tibor Nagy	Issa Ali Hussein

Förvaltare

Tjänsten innehas på entreprenad via HSB Malmö.

Anställd personal

Föreningen har 5 heltisinställda fastighetsskötare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 oktober 2022 på Motetten Folkets hus. Närvarande var 85 st röstberättigade medlemmar varav 1st företrädde fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,75%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Avslutat projektet av passagesystem, inbrottskydd och CCTV.
- Avslutat projektet av ny kulvert för värmeledningar till 3 våningshusen.
- Åtgärdat PCB sanering inom föreningen och avslutat samtliga ärenden hos Malmö stad.
- Fortsatt inventering av samtliga källarförråd.
- Fortsättning av utemiljöprojektet del 2.
- Projektstart av renovering av skärmtak för 8 och 5 våningshusen.
- Utredning och framtagning av förfrågningsunderlag för tappvatten och ventilationsprojekt.
- Målning av samtliga varmgarage och garagedarfarter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Relining avloppsrör
- Renovering av samtliga undercentraler
- Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
- Renovering av festlokalen
- Renovering av Fastighetskontoret
- Utbyte av samtliga belysning till LED
- Renovering av samtliga hissar 36 st
- Nya miljöhus och miljöstationer för källsortering
- Ombyggnad av utemiljön
- Nya kulvert till 3 våningshusen
- Utbyte av passagesystem och inbrottskydd
- Installation av CCTV

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

- Utbyte av samtliga trycksatta ledningar och ventilation
- Statusinventering av fönster och glaspartier
- Utbyte av plank till uteplatser
- Nya klinkersgolv i källare
- Statusinventering av fasadfogar

- Framtagning av ny policy för uteplatser
- Digital köhantering av föreningens förråd
- Översyn av tak på samtliga fastigheter

Reliningprojekt (rörinfodring)

Projektet avslutades sommaren 2022 och allt gick enligt planerat.

Nytt banklån

Styrelsen har ansökt om ytterligare 10 miljoner kr för att finansiera delar av föreningens framtida projekt. Pengarna har placerats i HSB Malmös ränteplacering och styrelsen följer noga huruvida pengarna behöver finansiera ventilation och tappvattenprojektet, i annat fall är ambitionen att betala av ett lån som löper ut under nästa verksamhetsår.

Modernisering av hissar

Projektet avslutades våren 2023 och samtliga hissar i föreningen är utbytta och garantin har börjat gälla.

Restaurering av utemiljön

Arbetet fortlöper enligt planerat och projektet beräknas bli klart sommaren 2024.

Utbyte av ventilationsaggregat och trycksatta ledningar

Styrelsen har inventerat och tagit fram underlag inför utbyte av samtliga ventilationsaggregat samt trycksatta ledningar i föreningen.

Det föreligger stora underhållsbehov på våra trycksatta ledningar eftersom de har uppnått sin tekniska livslängd. Föreningen hanterar många vattenskador och genom att byta ut ledningarna så minskar vi kostnader samt höjning av fastighetsförsäkring.

Föreningens befintliga ventilationsaggregat är slitna och det är ekonomiskt ohållbart att lägga kostnader på att underhålla aggregat som är 50 år gamla.

Det finns en fördel att föreningen samtidigt bytar ut samtliga ventilationsaggregat med värmeåtervinning vilket innebär att föreningen minskar sina energikostnader, dessutom blir luftkvaliteten bättre för medlemmarna.

En upphandling kommer att ske efter sommaren 2023 och därefter beslutar styrelsen vilken aktör som får totalentreprenaden. Styrelsen arbetar tillsammans med förvaltningen och information kommer att skickas ut till alla medlemmar innan projektet påbörjas.

Aktiviteter

Föreningen anordnade en 50 år fest för samtliga medlemmar där alla hade möjlighet att anmäla sig. Gårdsfesten blev en lyckad fest med god mat och dans trots regnet. Fler aktiviteter såsom bussresor, loppis och städdag kommer att anordnas. Inom föreningen har vi ytterligare aktiviteter som Boule, Canasta och Kaffestugan, se anslagstavla för mer info.

Kurser och utbildningar

Styrelsens ledamöter och suppleanter har kompletterat sina kunskaper med relevanta kurser för att kunna hantera frågor på styrelsemötena, och på bästa sätt tillvarata medlemmarnas intressen.

Styrelsen tillsammans med förvaltningen ansvarar och säkerställer att personalen har rätt utbildning inom trädgårdsskötsel, motorsåg och beskärning.

Hemsida

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

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelser under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen med förvaltare företog den 12 april 2023 stadgeenlig besiktning av föreningens egendom. Generellt är fastigheterna i gott skick men underhållsbehov föreligger inom delar av fastighetsbeståndet. Styrelsen arbetar aktivt med föreningens underhållsplan för att undvika längre driftstörningar i våra fastigheter.

Årtal	Ändamål
2020	Renovering av Fastighetskontor
2023	Utbyte av hissar
2020	Utbyte av belysning till LED
2021	Renovering av festlokalen
2016	Nya tvättmaskiner och torktumlare
2020	Nya undercentraler
2021	Åtgärder avloppsrör

Väsentliga avtal

- Nytt tomträttsavgälds avtal som gäller fr.o.m. 2023-01-01.
- Nytt underhållsavtal med Spolarna.
- Nytt arrendeavtal med Malmö Kommun gällande parkering Serenadgatan.

Styrelsens har som ambition att upphandlingar genomförs med flera aktörer för att konkurrensutsätta föreningens avtal och projekt.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 583 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2024-01-01 efter rekommendation från HSB ekonom med tanke på kommande projekt.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 188 026 245 kr. Under året har föreningen amorterat 1 762 260 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 107 år.

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

Kommentarer till årets resultat

Vi avslutar verksamhetsåret med ett starkt resultat vilket är positivt eftersom föreningen har stora investeringar framöver. Förhoppningsvis kan vi finansiera delar av våra kommande projekt med egna medel.

Styrelsens slutord

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 82 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1216 och under året har det tillkommit 87 och avgått 88 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1215.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	187	216	178	178	200
Skuldsättning, kr/kvm	2 560	2 448	1 787	1 460	1 474
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	206	187	191	202	197
Driftskostnad, kr/kvm	468	367	356	375	327
Årsavgifter, kr/kvm	637	583	562	548	537
Totala intäkter, kr/kvm	782	762	734	750	696
Nettoomsättning, tkr	49 531	45 576	43 730	42 038	40 945
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 813	8 567	5 422	3 332	3 952
Soliditet, %	21	18	20	20	18

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 338 000	0	0	4 338 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 255 918	0	2 303 228	14 559 146
S:a bundet eget kapital, kr	16 593 918	0	2 303 228	18 897 146
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 137 395	8 566 917	-2 303 228	25 401 084
Årets resultat, kr	8 566 917	-8 566 917	7 813 308	7 813 308
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	27 704 312	0	5 510 080	33 214 392
S:a eget kapital, kr	44 298 230	0	7 813 308	52 111 538

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 187 000 kr samt ianspråktagande skett med 883 772 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	27 704 312
Årets resultat, kr	7 813 308
Reservation till underhållsfond, kr	-3 187 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	883 722
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	33 214 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	33 214 342

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

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	49 530 641	45 576 155
Övriga intäkter	3	7 927 125	10 400 191
		57 457 766	55 976 346
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 548 196	-2 913 976
Planerat underhåll	5	-883 772	-1 078 376
Fastighetsavgift/skatt		-1 649 466	-1 547 716
Driftskostnader	6	-29 513 705	-26 925 916
Övriga kostnader	7	-3 245 216	-2 799 561
Personalkostnader	8	-3 937 659	-3 676 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 013 909	-6 236 640
		-46 791 923	-45 178 772
Rörelseresultat		10 665 843	10 797 574
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 635	93 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 930 170	-2 324 172
		-2 852 535	-2 230 658
Årets resultat		7 813 308	8 566 917

Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader	9	185 061 208	126 906 513
Inventarier	10	1 464 391	1 674 026
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	51 701 908	81 499 470
		238 227 507	210 080 009

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**238 231 207** **210 083 709****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		4 288	22 688
Avgifts- och hyresfordringar		169 841	228 262
Avräkningskonto HSB Malmö		5 146 166	14 958 436
Övriga fordringar	13	31 171	72 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 443 905	1 821 261
		7 795 371	17 103 525

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		7 000 000	14 000 000
Kortfristiga placeringar	15	0	0
		7 000 000	14 000 000

Summa omsättningstillgångar**14 795 371** **31 103 525****SUMMA TILLGÅNGAR****253 026 578** **241 187 234**

Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

4 338 000

4 338 000

Fond för yttre underhåll

16

14 559 143

12 255 915

18 897 143**16 593 915*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

25 401 084

19 137 395

Årets resultat

7 813 308

8 566 917

33 214 392**27 704 312****Summa eget kapital****52 111 535****44 298 227****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

17, 18, 19

171 814 885

149 923 931

Summa långfristiga skulder**171 814 885****149 923 931****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

17, 18, 19

16 211 360

29 859 739

Leverantörsskulder

3 507 479

9 107 322

Aktuella skatteskulder

219 048

132 718

Övriga skulder

20

439 911

430 324

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

8 722 360

7 434 973

Summa kortfristiga skulder**29 100 158****46 965 076****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****253 026 578****241 187 234**

Kassaflödesanalys

Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 813 308	8 566 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 013 909	6 229 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	12 827 217	14 796 057
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-487 326	438 749
Förändring av kortfristiga skulder	-4 216 539	4 162 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 123 352	19 397 340
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-31 374 578	-59 703 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 374 578	-59 703 659
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 446 455	48 566 845
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 446 455	48 566 845
Årets kassaflöde	-16 804 771	8 260 526
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	28 950 937	20 690 411
Likvida medel vid årets slut	12 146 166	28 950 937

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 72 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 2,38 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	46 794 937	42 836 102
Hysesintäkter	2 735 704	2 740 053
	49 530 641	45 576 155

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Bredband	953 257	754 680
Ersättning försäkringsskador	1 263	25 979
Årsavgift vatten	2 719 662	2 881 676
Årsavgift el	1 942 309	2 157 004
Årsavgift värme	1 680 320	4 032 767
Övriga intäkter	584 667	540 585
Vinst vid avyttring av immateriella och materiella anläggningstillgångar	0	7 500
Hyror förråd	45 647	0
	7 927 125	10 400 191

Not 4 Reparationer

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Löpande underhåll av bostäder	23 187	91 654
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	127 469	81 008
Löpande underhåll tvättutrustning	85 175	168 065
Löpande underhåll av VA/sanitet	466 695	632 889
Löpande underhåll värme	12 225	17 544
Löpande underhåll ventilation	142 328	642 093
Löpande underhåll el	184 574	185 425
Löpande underhåll tele/porttelefon	3 300	14 899
Löpande underhåll hissar	86 188	197 956
Löpande underhåll markytor	98 186	122 698
Löpande underhåll garage och p-platser	23 309	5 131
Försäkringsskador	1 242 133	730 201
Löpande underhåll lokaler	25 786	4 053
Löpande underhåll byggnader utvändigt	22 127	5 820
Löpande underhåll garage	5 515	14 540
	2 548 197	2 913 976

Not 5 Planerat underhåll

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	169 462	94 525
Planerat underhåll el	0	187 500
Planerat underhåll garage och p-plats	206 974	0
Planerat underhåll markytor	0	29 302
Planerat underhåll huskropp utvändigt	128 817	0
Planerat underhåll tvättutrustning	24 484	150 699
Planerat underhåll Va/sanitet	16 335	170 100
planerat underhåll värme	174 320	7 500
Planerat underhåll hissar	0	438 750
Planerat UH övrigt	163 380	0
	883 772	1 078 376

Not 6 Driftskostnader

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

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Övrig drift	671 755	1 308 271
El	5 469 594	4 348 220
Uppvärmning	7 904 598	7 572 239
Vatten	2 347 975	1 830 774
Sophämtning	1 446 333	1 085 236
Tomträttsavgäld	3 231 417	2 643 938
Övriga avgifter	76 616	105 860
Serviceavtal	926 516	939 825
Bredband	1 349 180	1 398 986
Fastighetsförsäkring	832 557	802 754
Lokalvård	3 217 830	3 104 188
Förvaltare	2 039 334	1 785 625
	29 513 705	26 925 916

Not 7 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvode	698 779	712 984
Revisionsarvoden	34 125	32 200
Avgifter för juridiska åtgärder	171 900	191 112
Medlemsavgift HSB	412 925	412 925
Övriga förvaltningskostnader	436 985	416 346
Servicekostnader för fördelningsmätning	47 575	261 404
Övriga externa kostnader	1 290 487	596 663
Överlåtelse och pantavgift	152 440	175 926
	3 245 216	2 799 560

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor/Män	6 6	6 6
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	355 000	341 000
Revisionsarvode	49 700	47 495
Löner och andra ersättningar	68 190	31 876
Löner och ersättningar	1 961 657	2 024 090
Uttagsskatt	673 539	699 041
	3 108 086	3 143 502
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	807 584	517 028
Övriga kostnader	21 990	16 056
	829 574	533 084
Totala löner, ersättningar, sociala och pensionskostnader	3 937 660	3 676 586

Not 9 Byggnader

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	246 848 716	231 658 096
Omklassificeringar, del av fjärrvärme, miljöhus	0	15 190 620
Omklassificering relining & passagesystem	58 833 396	0
Omklassificering festlokal, kameror, fjärrvärmekulvert	3 964 822	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 646 934	246 848 716
Ingående avskrivningar byggnader	-119 942 203	-114 073 266
Årets avskrivningar	-4 643 524	-5 868 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 585 727	-119 942 203
Utgående redovisat värde	185 061 207	126 906 513
Taxeringsvärden byggnader	610 000 000	578 783 000
Taxeringsvärden mark	201 000 000	220 000 000
	811 000 000	798 783 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 082 930	3 066 636
Årets investeringar, bilsläp, gymutrustning, brandutrustning	0	1 209 419
Försäljningar/utrangeringar, släpvagn	0	-193 125
Årets investering stiga	160 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 243 680	4 082 930
Ingående avskrivningar	-2 408 904	-2 234 326
Försäljningar/utrangeringar, släpvagn	0	193 125
Årets avskrivningar	-370 385	-367 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 779 289	-2 408 904
Utgående redovisat värde	1 464 391	1 674 026

Not 11 Pågående byggnation

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	81 499 467	38 195 847
Inköp	33 000 659	58 494 240
Omklassificeringar	-62 798 218	-15 190 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 701 908	81 499 467
Utgående redovisat värde	51 701 908	81 499 467

Pågående arbete avser fjärrvärmekulvert, hissar, passagesystem, relining, renovering festlokal, uppsättning av kameror, ventilation, yttre miljö och källare
 Reliningen är färdigställd och omförd till byggnader. Kostnaden uppgick till 54 959 985 kr.
 Hissar beräknas kosta ungefär 38 miljoner och vara klart våren 2023.
 Fjärrvärmekulverten är färdigställd och omförd till byggnader. Kostnaden uppgick till 1 852 881 kr.
 Passagesystemet är färdigställt och omförd till byggnader. Kostnaden uppgick till 3 873 441 kr.
 Festlokalen är färdigställd och omförd till byggnader. Kostnaden uppgick till 1 120 077 kr.
 Uppsättning av kameror är färdigställt och omfört till byggnader. Kostnaden uppgick till 991 864 kr.
 Ventilation är i uppstartsfas och man har i dagsläget inte exakta belopp eller tidsplaner.
 Yttre miljö beräknas kosta 20 miljoner och vara klart slutet av 2024.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-04-30	2022-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel fonus	200	200
Egna Brf, långvarigt bruk	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 700	3 700
Utgående redovisat värde	3 700	3 700

Not 13 Övriga fordringar

	2023-04-30	2022-04-30
Skattekonto	31 171	72 878
	31 171	72 878

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna ränteintäkter	14 042	8 774
Förutbetald medlemsavgift	412 925	412 925
Förutbetald tomträttsavgäld	734 400	440 642
Förutbetald försäkring	576 487	544 314
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	706 052	414 606
	2 443 906	1 821 261

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2023-04-30	2022-04-30
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek för	7 000 000	14 000 000
	7 000 000	14 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	12 255 917	8 464 292
Avsättning	3 187 000	4 870 000
Ianspråktagande	-883 772	-1 078 375
	14 559 145	12 255 917

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	179 301 000	179 301 000
	179 301 000	179 301 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Stadshypotek	1,44	2022-04-30	0	2 303 380
Stadshypotek	1,44	2022-04-30	0	2 204 960
SEB bolån	1,61	2022-11-28	0	2 477 685
Stadshypotek	3,20	2023-01-30	0	4 297 771
Stadshypotek	1,53	2023-01-30	0	18 575 943
Swedbank hypotek	2,04	2024-11-25	13 829 874	13 919 874
Stadshypotek	1,28	2024-12-30	5 607 375	5 635 875
Swedbank Hypotek	2,66	2025-06-18	6 981 852	7 070 512
Swedbank hypotek	2,40	2025-08-25	3 550 000	3 610 000
Swedbank hypotek	2,24	2025-10-24	7 290 090	7 380 090
SEB Bolån	2,66	2026-12-28	22 950 768	23 002 616
Swedbank Hypotek	0,88	2024-05-24	2 267 500	2 297 500
Swedbank Hypotek	0,83	2025-02-25	3 797 504	3 836 252
Swedbank Hypotek	0,701	2025-03-25	24 500 000	24 750 000
Stadshypotek	0,69	2026-07-30	5 955 001	6 151 865
Stadshypotek	1,14	2026-12-01	2 390 427	2 456 847
Swedbank	1,909	2025-03-25	24 750 000	25 000 000
Swedbank	0,57	2025-06-04	24 562 500	24 812 500
Stadshypotek	2,15	2024-04-30	4 468 440	0
Stadshypotek	3,52	2028-01-30	25 124 914	0
Stadshypotek	3,631	2024-03-04	10 000 000	0
			188 026 245	179 783 670

Not 19 Långfristiga skulder

16 211 300 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 1 796 120 kr.

Beräknad skuld om 5 år 179 045 645 kr.

2023-04-30 **2022-04-30**

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år

16 211 360 29 859 739

Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år

171 814 885 149 923 931

188 026 245 **179 783 670**

Not 20 Övriga skulder

2023-04-30 **2022-04-30**

Källskatt

104 382 94 039

Arbetsgivaravgifter

114 041 97 937

Medlemmarnas reparationfond

346 346

Uttagsskatt

198 011 213 089

Övriga skulder

0 2 945

Moms

23 132 21 969

439 912 **430 325**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	306 907	303 603
Förutbetalda hyror och avgifter	4 584 249	4 051 388
Upplupna semesterlöner	274 432	344 547
Upplupna soc.avg sem.skuld	99 604	107 311
Upplupen extern revisor	34 000	33 000
Upplupen elkostnad	479 574	438 207
Övriga upplupna kostnader	2 943 594	2 156 915
	8 722 360	7 434 971

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Malmö

Hasse Hajar
Ordförande

Anna Olsson

Jeanette Norstedt

Katarina Sjölin

Shaip Ademi

Tibor Nagy

Vår revisionsberättelse har lämnats

Armend Gashi
Av föreningen vald revisor

Md Khaled Morsh Sabuz
Av föreningen vald revisor

BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högaholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2022-30/04/2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högaholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2022-30/04/2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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
Digitalt signerad av 2023-08-31

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Armend Gashi
Av föreningen vald revisor

Khaled Sabuz
Av föreningen vald revisor



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 omsättningstillgångar 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 stadgerevision 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.

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.