



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 15:e februari 2024 kl.19.00.

Lokal: Kirsebergs fritids-och kulturhus, Kronetorpsgratan 1, Malmö.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er 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
24. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. Motioner och propositioner
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5403 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Musköten 5	1949-10-19	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	p-platser	0
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9263
2	lokaler (hyresrätt)	142
Totalt 182 objekt		9405

Föreningens lägenheter fördelas på: 134 st 2 rok, 21 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Erik Rymark	Ordförande	2020-03-01	
Olle Carlsson	Ledamot	2023-03-03	
Olle Carlsson	Suppleant	2022-02-28	2023-03-03
Pia Winnie Inge Johansson	Ledamot	2021-02-28	
Jytte Bonde	Ledamot	2021-02-28	
Susanne Lindblad	Ledamot	2022-02-28	2023-03-03
Susanne Lindblad	Suppleant	2023-03-03	
Almut Peters	Ledamot	2018-03-15	2023-03-03
Agneta Jönsson	Ledamot	2023-03-03	
Agneta Jönsson	Suppleant	2022-02-28	2023-03-03
Rebecka Bengtsson	Ledamot	2018-03-15	
Widad Iskandarani	Ledamot	2019-11-29	2023-03-03
Lena Fant	Suppleant	2023-03-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Johansson, Jytte Bonde, Rebecka Bengtsson och Agneta Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pia Winnie Inge Johansson, Jytte Bonde, Almut Peters, Rebecka Bengtsson, Björn Erik Rymark.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anne Dahlin och Lena Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tatjana Ristovski (sammankallande), Ewa Granbacke samt Maria Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-16. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-20.

Antagen budget visar att föreningen kommer att öka sina avgifter med 10 % 1 jan 2024.

Fortsatt med modernisering av hissar. Nu är 16 av 18 hissar klara och de sista två beräknas vara klara i feb-mars 2024. Upphandling av ombyggnation av affärs(hyres)lokalen till två nya bostadsrätter för boende. Byggstart har skett och projektet beräknas att bli klart i början av 2024. Ingått avtal med Yggdrasil om årlig beskärning av våra träd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Nya balkonger
1989	Nya fönster
1989	Tappvattenstammar
1989	Soprum i anslutning till entréerna byggdes
2009	Renovering av samtliga byggnaders tak
2011	Lekplats anlades
2012	Större översyn av värmesystemet
2014	Relining av avloppsstammar
2018	Omfogning av fasader, utbyte av hängrännor, stuprör och balkongtak.
2018	Utbyte av taken på våra soprum
2021	Taggsystem till vårt skalskydd, dvs alla ytterdörrar. Även källarinnerdörrarna öppnas med tagg. Digitala bokningstavlor till tvättstugor, bastu samt gästlägenhet med möjlighet att boka online.
2022	Nya kärlgarage till vår förpackningsåtervinning.
2023	Renovering av kolkällare
2023	Utbyte av samtliga el-stigare
2023	Utbyte av belysning i gemensamma utrymmen. LED-belysning med närvarovakt.
2023	Uppdatering av skyddsrummateriel
2022-	Modernisering av samtliga hissar

Moderniseringen av våra hissar beräknas bli klart första kvartalet 2024.

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

Årtal	Ändamål
2023	Översyn av VVC

Föreningen har påbörjat en grundlig översyn av vår VVC, i syfte att komma åt problemen med förhöjda värden av legionella, samt återkommande läckage. Detta påbörjas under 2023 och beräknas bli klart under 2024.

I underhållsplanen de närmsta åren återfinns även ommålning av trapphus.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bengt Skånhamre har blivit vald som HSB-ledamot den 8:e november 2023.

Att bo i Musköten

Pergolan har använts till olika träffar även detta år. En ny större grill är inköpt och har använts flitigt. Vi har haft två trädgårdsdagar där frivilliga samlats och hjälpts åt att försköna vår utemiljö. Dagarna har avslutats med korvgrillning, dit alla var välkomna.

Vi har även genomfört våra populära spelningar med Lars och Linda, sponsrade av HSB, den ena med glöggmingel och den andra med allsång i sommarkvällen.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för visat engagemang under det gångna året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	292	359	358	333	360
Skuldsättning, kr/kvm	6 667	6 333	5 635	5 758	6 159
Räntekänslighet, %	7	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	244	217	207	197	197
Driftskostnad, kr/kvm	715	572	616	223	576
Årsavgifter, kr/kvm	1 013	1 006	986	967	948
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	1 024	999	977	960
Nettoomsättning, tkr	9 721	9 630	9 398	9 185	9 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	997	1 011	834	1 097
Soliditet, %	16	17	18	16	14

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	272 668	0	0	272 668
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 106 738	0	-298 256	6 808 482
S:a bundet eget kapital, kr	7 379 406	0	-298 256	7 081 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 329 346	996 778	298 256	5 624 380
Årets resultat, kr	996 778	-996 778	-40 787	-40 787
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 326 124	0	257 469	5 583 593
S:a eget kapital, kr	12 705 530	0	-40 787	12 664 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 212 000 kr samt ianspråktagande skett med 510 526 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	5 326 124
Årets resultat, kr	-40 787
Reservation till underhållsfond, kr	-212 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	510 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 583 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 583 593

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

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Resultaträkning			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 501 850	9 502 644
Övriga intäkter	3	219 533	127 195
		9 721 383	9 629 839
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-661 443	-737 827
Planerat underhåll	5	-510 256	-105 642
Fastighetsavgift/skatt		-251 415	-238 263
Driftskostnader	6	-3 979 899	-3 877 105
Övriga kostnader	7	-418 621	-402 374
Personalkostnader	8, 9	-268 100	-270 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 278 787	-2 274 446
		-8 368 521	-7 906 283
Rörelseresultat		1 352 862	1 723 556
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 659	17 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 403 306	-744 297
		-1 393 647	-726 778
Årets resultat		-40 787	996 778

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	58 843 312	61 094 693
Inventarier	11	82 220	109 627
Pågående nyanläggningar	12	13 180 402	5 125 812
		72 105 934	66 330 132
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		72 106 634	66 330 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	30 592
Avräkningskonto HSB Malmö		1 731 156	4 699 938
Övriga fordringar	14	110 816	16 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	108 296	189 065
		1 950 268	4 936 572
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	0	3 000 000
		0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>		3 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 950 268	7 936 572
SUMMA TILLGÅNGAR		77 056 902	74 267 404

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 668	272 668
Fond för yttre underhåll	17	6 808 482	7 106 738
		7 081 150	7 379 406
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 624 380	4 329 346
Årets resultat		-40 787	996 778
		5 583 593	5 326 124
Summa eget kapital		12 664 743	12 705 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	45 412 448	36 408 226
Summa långfristiga skulder		45 412 448	36 408 226
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	17 292 203	23 156 992
Leverantörsskulder		231 933	725 373
Aktuella skatteskulder		12 990	15 395
Övriga skulder	21	6 020	6 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 436 565	1 249 188
Summa kortfristiga skulder		18 979 711	25 153 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 056 902	74 267 404

Kassaflödesanalys

Not

**2022-09-01
-2023-08-31****2021-09-01
-2022-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-40 787

996 778

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 278 787

2 274 446

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 238 000****3 271 224****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

17 522

-44 058

Förändring av kortfristiga skulder

-309 148

754 841

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 946 374****3 982 007****Investeringsverksamheten**

Investeringar/tillkommande inköp

-8 054 589

-5 472 809

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-8 054 589****-5 472 809****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

3 139 433

6 572 130

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**3 139 433****6 572 130****Årets kassaflöde****-2 968 782****5 081 328****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 699 938

2 618 610

Likvida medel vid årets slut**4 731 156****7 699 938**

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 78 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 2,4 %.

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 840 470 kr (fg år 28 840 470 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	9 381 900	9 320 554
Hysesintäkter och p-platser, ej momsreg	119 950	182 090
	9 501 850	9 502 644

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övrig försäljning	0	2 160
Påminnelseavgift	240	600
Andrahandsuthyrningar	1 987	200
Överlåtelseavgift	21 481	20 446
Pantförskrivningsavgift	5 355	7 182
Övriga intäkter ej moms	0	9 931
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	57 015	56 730
Gästrum / Övernattningsrum	35 950	28 675
Övriga fakturerade kostnader	2 140	1 271
Erhållna bidrag	95 365	0
	219 533	127 195

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	17 734	13 338
Reparationer av gemensamma utrymmen	37 554	76 505
Löpande underhåll tvättutrustning	10 767	142 291
Reparationer av installationer	0	1 338
Löpande underhåll Va/sanitet	255 941	95 675
Löpande underhåll av lokaler	0	12 176
Reparationer, Värme	91 533	23 501
Reparationer, Ventilation	0	37 728
Reparationer el/tele	119 178	56 355
Reparationer av byggnader utvändigt	13 011	23 000
Reparation av markytor	59 410	69 782
löpande underhåll tele/TV/installation	3 450	0
Löpande underhåll av hissar	52 866	57 534
	0	128 606
	661 443	737 827

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	415 628	66 606
Periodiskt utrymme tvättutrustning	94 628	39 036
	510 256	105 642

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	785 550	968 671
El	363 084	302 656
Uppvärmning	1 459 381	1 331 838
Vatten	467 927	410 769
Sophämtning	176 852	187 058
Tomträttsavgifter	327 531	318 646
Fastighetsförsäkringar	152 233	145 090
Brandskyddskostnader	84 559	55 064
Bevakningskostnader	14 062	18 751
Kabel-TV	53 905	52 746
Bredband	94 814	85 817
	3 979 899	3 877 105

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Förvaltningsarvoden	175 140	170 875
Revisionsarvoden	16 250	16 550
Medlemsavgift HSB Malmö	64 740	64 740
Energideklaration	17 625	15 000
Konsultarvoden	8 062	0
Fastighetsjour	22 726	22 742
Övriga externa	98 196	79 487
Hyra av anläggningstillgångar, (legionella bekämpning)	0	25 716
Avgifter för juridiska åtgärder	300	0
Kontorsmaterial och trycksaker	15 582	7 263
	418 621	402 373

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	177 500	177 500
Revisionsarvode	11 400	11 360
Löner och andra ersättningar	29 570	18 080
Övrigt arvode, ej förtroendevald		7 766
	218 470	214 706
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 630	55 920
	49 630	55 920
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	268 100	270 626

Not 10 Byggnader och Mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	89 723 053	89 440 791
Försäljningar/utrangeringar		-108 000
Överfört från Pågående och avser miljöstation		390 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 723 053	89 723 053
Ingående avskrivningar	-28 628 360	-26 489 321
Försäljningar/utrangeringar		108 000
Årets avskrivningar	-2 251 381	-2 247 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 879 741	-28 628 360
Utgående redovisat värde	58 843 312	61 094 693
Taxeringsvärden byggnader	83 327 000	83 327 000
Taxeringsvärden mark	43 185 000	43 185 000
	126 512 000	126 512 000

Not 11 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	137 034	0
Inköp, Legionella maskiner		137 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 034	137 034
Ingående avskrivningar	-27 407	
Årets avskrivningar	-27 407	-27 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 814	-27 407
Utgående redovisat värde	82 220	109 627

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	5 125 813	180 299
Inköp	8 054 589	5 335 776
Överfört till Byggnader		-390 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 180 402	5 125 813
Utgående redovisat värde	13 180 402	5 125 812

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	700	500
Andel Fonus		200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	110 816	12 977
Övriga fordringar		4 000
	110 816	16 977

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 816	11 143
Övr förutb kostn, uppl int	105 480	177 922
	108 296	189 065

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	3 000 000
	0	3 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	7 106 738	6 872 380
Avsättning	212 000	340 000
Ianspråktagande	-510 256	-105 642
	6 808 482	7 106 738

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	64 836 000	60 452 000
	64 836 000	60 452 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Swedbank	1,5	2022-10-25		7 400 000
SBAB	2,46	2025-12-09	4 490 000	4 547 394
SBAB	1,13	2024-12-06	3 104 000	3 204 000
Stadshypotek	0,56	2024-12-30	6 528 630	6 740 370
SBAB	2,34	2025-09-16	3 639 023	3 789 023
SBAB	1,99	2023-10-30	4 402 394	4 590 000
Stadshypotek	0,93	2028-12-30	5 346 245	5 519 637
SBAB	1,5	2023-04-28		6 667 108
Stadshypotek	0,9	2026-09-30	4 097 934	4 227 686
Swedbank	4,27	2026-02-25	7 700 000	7 880 000
Stadshypotek	3,79	2027-06-30	4 800 000	5 000 000
SBAB	3,87	2026-11-12	7 233 500	
Stadshypotek	4,48	2024-04-30	6 400 425	
Stadshypotek	4,476	2024-03-28	4 962 500	
			62 704 651	59 565 218

Not 20 Skulder till kreditinstitut

17 292 203 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 2 080 488 kr

Beräknad skuld om 5 år 52 302 211kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	17 292 203	23 156 992
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	45 412 448	36 408 226
	62 704 651	59 565 218

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Depositioner	1 400	1 600
Övriga kortfristiga skulder	4 620	5 100
	6 020	6 700

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	16 300	15 800
Övriga upplupna kostnader	101 485	77 408
Förutbetalda hyror och avgifter	782 029	781 703
Upplupna arvoden	147 665	131 640
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	46 396	41 184
Upplupna räntekostnader	254 950	112 059
Upplupen el	26 269	29 908
Upplupen värme	61 471	59 487
	1 436 565	1 249 188

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Malmö

Olle Carlsson

Björn Erik Rymark

Agneta Jönsson

Rebecka Bengtsson

Bengt Skånhamre

Pia Johansson

Jytte Bonde

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Dahlin
Av föreningen utsedd revisor

Lena Hansson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Musköten i Malmö, org.nr. 746000-5403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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 Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

Anne Dahlin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ERIK RYMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 20:24:05



REBECKA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 10:58:22



JYTTE BONDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-24 kl. 09:22:51



AGNETA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 16:24:59



OLLE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 10:05:56



PIA WINNIE INGE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 12:58:02



BENGT SKÅNHAMRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 13:55:22



LENA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 10:05:42



ANNE DAHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 13:19:12



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 11:38:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 10:07:11



ANNE DAHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 13:17:16



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 11:38:44



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MUSKÖTEN, FÖRENINGSTÄMMA 2023

LÅSBART CYKELUTRYMME

BAKGRUND

Vi har fina cykelrum i källaren som är bra för vinterförvaring och sporadisk användning av cyklar men inte så funktionella för användande varje dag eller för lådcyklar då det är en brant upp/nerförsbacke att ta sig igenom ner till källaren. Vi har också gott om utrymme på gården för cyklar men tyvärr blir cyklar och cykeldelar stulna (och även förstörda) när de står utomhus. Därför skulle det vara bra att ha cykelrum i marknivå som är låsbart.

Det finns flera platser på gården där det nu finns cykelställ där ett sådant rum skulle kunna få plats, t ex mellan husen på Vattenverksvägen. Det skulle kunna vara en speciell nyckel till utrymmet eller kodlås.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Jag föreslår att föreningen ska ha minst ett låsbart cykelutrymme i marknivå.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö, 2023-10-24
Ort datum

Anna Lund
Namn

88
Lägenhetsnummer

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF MUSKÖTEN, FÖRENINGSSTÄMMA 2023

PLANTERA FLER TRÄD PÅ VÅR GÅRD

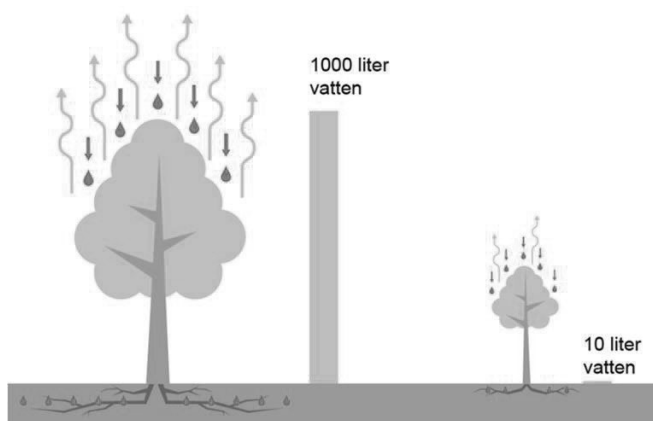
BAKGRUND

De pågående klimatförändringarna gör att vi oftare får värmeböljor och störtskurar vilket påverkar oss som människor, boende och bostadsrättsägare. Risken för översvämningar i våra fastigheter och på våra gator ökar och ihållande höga temperaturer påverkar vår hälsa negativt. Utsatta grupper (exempelvis äldre, barn, kroniskt sjuka m fl) påverkas mest av värmeböljor¹ och vad jag har förstått har vi har en relativt hög medelålder i vår förening.

Träd har en enastående förmåga att hantera både värme och regn. Något så enkelt som skuggan av ett lövverk sänker temperaturen markant. På bilden nedan kan man se hur stor temperaturskillnad det blir med och utan träd².



På sida 19 i Malmös Skyfallsplan kan man se en karta över vart det är störst risk för källaröversvämningar, och där kan man se att våra hus anses vara i ett område med hög risk för översvämningar³. Träd kan minska risken med översvämningar^{4, 5, 6}. På boverkets hemsida står det att ”Större träd har stor betydelse för att hantera vatten. Bladverket i kronan fångar upp regnvatten innan det når marken och genom evapotranspirationen avdunstar trädet vatten som tagits upp av rötterna i marken. Ett stort träd kan fånga upp till 1000 liter regnvatten i bladverket och avdunsta 1000 liter vatten per dygn. Ett litet träd (stamomkrets 15 cm) har ca 10 kvm bladverk och endast en hundraedel av det stora trädets kapacitet. Det kan bara fånga upp 10 liter vatten i bladverket och avdunsta 10 liter vatten per dygn.”



Det finns ytterligare positiva effekter av träd, exempelvis ökad biologisk mångfald samt bättre psykisk och fysisk hälsa.

Idag finns flera träd på vår gård och runt våra hus. De flesta av dem är gamla fina träd som säkerligen härbärgerar mängder med lavar, svampar, insekter och andra djur. Dessa träd är fantastiska och de ska vi fortsätta ta hand om. Men för att vi ska ha lika många fina träd i framtiden behöver vi plantera fler träd så att dessa kan ersätta de gamla när de inte lever mer.

Enligt äldre kartor fanns ett större träd mitt på gården 2009. Det har planterats tre rönnar och ett valnötsträd på gården men jag tror vi kan göra mer! Eftersom det finns plats på vår gård menar att vi kan plantera fler träd och välja arter som får en stor slutstorlek, exempelvis lönn eller ek.

Läs mer:

1. <https://lakartidningen.se/Aktuellt/Nyheter/2018/12/Sommarens-varme-okade-dodligheten/>
2. Bilden och rapporten kommer från Trädkontoret, <https://tradkontoret.se/resurser/bilder/varme/>
3. <https://malmo.se/Stadsutveckling/Tema/Klimatanpassning/Skyfallsanpassning.html>
4. <https://www.forskning.se/2023/09/05/trad-oversvamning>
5. <https://www.naturvardsverket.se/48fb16/contentassets/d05a57b0c92341a2b315ec9b23a8d2fe/978-91-620-6736-kort-faktablad-argumentekosys.pdf>



HSB – där möjligheterna bor

FÖRSLAG TILL BESLUT

Mitt förslag är att vi ska plantera fler träd och gärna arter med större slutstorlek. Jag föreslår att vi prioriterar platser där skuggan behövs som bäst under de hetaste sommarmånaderna, t ex vid lekplatsen och vid bänkar.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö, 2023-11-29

Ort datum

Anna Lund

Namn

88

Lägenhetsnummer

Styrelsens svar på inkomna motioner till föreningsstämman 2024 i Bostadsrättsföreningen Musköten Malmö

Motion nr 1 – Anna Lund

Yrkande:

Jag förslår att föreningen ska ha minst ett låsbart cykelutrymme i marknivå.

Styrelsens svar:

Motionären yrkar på att föreningen ska anlägga minst ett låsbart cykelutrymme till i marknivå.

Styrelsen ser att detta är en åtgärd där vi dels behöver utreda kostnader och hur det ska finansieras, dels om det kan bli möjligt då det är ett bygglovspflichtigt ärende.

Mot bakgrund av detta ställer sig styrelsen försiktigt positiv motionen, men ser att dessa kommer att hyras i likhet med en parkeringsplats för bil.

Styrelsen föreslår avslag på motionen med skäl att återkomma med ett förslag till beslut när frågan utretts av styrelsen. Något som ska ha skett före nästkommande föreningsstämma.

Vi vill återkomma med ett förslag på hur/var detta skulle vara möjligt och till vilken kostnad.

Mot bakgrund av svaret ovan yrkar styrelsen att föreningsstämman ska avslå motionen.

Motion nr 2 – Anna Lund

Yrkande:

Mitt förslag är att vi ska plantera fler träd och gärna arter med större slutstorlek. Jag föreslår att vi prioriterar platser där skuggan behövs som bäst under de hetaste sommarmånaderna, t ex vid lekplatsen och vid bänkar.

Styrelsens svar:

Motionären yrkar på att det ska planteras fler träd i föreningen.

Då föreningen nyligen ingått ett nytt avtal kring träden i föreningen med ett företag som heter Yggdrasil ser styrelsen att frågan får anstå.

Styrelsen är positiv till medlemmarnas intresse för vår gemensamma utemiljö och har inget mot mer träd. Däremot vill vi att plantering av nya träd sker i samråd med Yggdrasil. Så snart inventering skett och vi har en klar bild över om en komplettering är möjlig ämnar styrelsen återkomma till medlemmarna kring detta.

Mot bakgrund av svaren ovan yrkar styrelsen att föreningsstämman ska anse motionen besvarad.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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.