



ÅRSREDOVISNING

1/1 2023 – 31/12 2023

**HSB BRF
SOCKERPÄRLAN
I VELLINGE**



HSB – där möjligheterna bor

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SOCKERPÄRLAN I VELLINGE

Medlemmarna i HSB Brf Sockerpärlan kallas härmed till

ordinarie föreningsstämma

måndagen den 27 maj 2024 kl 18.30

Plats:

Församlingshemmet

Hököpinge Kyrkby

Lockarpsvägen 3

Enkel förtäring finns framdukad från kl 18.00

Stämman inleds kl 18.30 med att Jörgen Magnusson
informerar om planerna för vårt närområde

Därefter vidtar stämmoförhandlingarna

VÄLKOMNA

Styrelsen

För att kunna beräkna förtäringen ber vi dig om svar

senast den 20 maj 2024

till yvonne_paulinmar@hotmail.com

HSB BRF SOCKERPÄRLAN I VELLINGE

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2024-05-27

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 resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för föreningens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, 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. Motioner
 - a. Motion 1 av lgh 1405 och 1406 om inglasning av balkonger
 - b. Motion 2 av lgh 1405 och 1406 om uppskylltning av parkeringsplatser
 - c. Motion 3 av lgh 1105 om debitering för laddning på laddstolpar
25. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge med säte i Malmö org.nr. 769617-3967 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnad och mark på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vellinge Hököpinge 55:106	2022-02-01	2023

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	p-platser, varav 8 med laddbox.	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 982
Totalt 73 objekt		1 982

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 15 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lisa Renntun	Ordförande	2022-10-28	
Göran Denker	Ledamot	2023-08-14	
Yvonne Paulinmar	Ledamot	2023-08-14	
Bengt Skånhamre	Ledamot	2022-03-30	
Thomas Markus Johansson	Ledamot	2021-03-02	2022-12-31
Sandra af Forselles	Ledamot	2023-02-06	
Ana Paula Ilnicki	Suppleant	2023-08-14	2023-12-18
Linnea Jönsson	Suppleant	2023-08-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöter utsedda av HSB: Lisa Renntun, Bengt Skånhamre, Sandra af Forselles.

Ledamöter valda av medlemmarna: Yvonne Paulinmar samt Göran Denker.

Suppleanter valda av medlemmarna: Linnea Jönsson samt Ana Paula Ilnicki.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Skånhamre, Lisa Renntun, Yvonne Paulinmar och Göran Denker.

Revisorer har varit: Bengt Åke Hägg, Björn Klefbohm samt Rikard Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Wojtek Ilnicki och Fredrik Svensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Under det gångna året har föreningens hus färdigställts och inflyttning skedde den 28 juni 2023.

Styrelsen har under året tecknat de leverantörsavtal som behövs för att kunna tillgodose föreningens behov gällande drift, renhållning och service, samt de serviceavtal som krävs för att säkerställa garantin på entreprenaden.

Ekonomi

Den första boendekalkylen för Sockerpärlan gjordes under en period då räntorna var låga och övriga kostnader höll sig på en nivå som inte påverkats av de händelser vi upplevde runt om oss.

Den ekonomiska planen gjordes några år senare än kalkylen och visade på en 50%-ig höjning av månadsavgiften. Bakgrunden till det hela var att vår förening liksom andra över hela landet hade drabbats av ökade kostnader. Räntekostnaderna hade stigit liksom övriga kostnader som för t ex uppvärmning, vatten, el och servicekostnader för vår utrustning, alla på ett oväntat sätt.

För att initialt mildra detta något beslöt HSB att ge bostadsrättsföreningen ett kostnadsbidrag motsvarande förvaltningskostnaderna för de två första åren, 1/7-23 – 30/6-25. Kostnadsbidraget innebar att avgiftshöjningen i början blev 25% istället för 50% som fastställts i den ekonomiska planen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningen är nybildad har inga större underhållsåtgärder genomförts.

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

Styrelsen planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 32 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 45 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-98	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 366	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 366	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	26	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	119	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	519	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	622	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 030	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-627	0	0	0	0
Soliditet, %	70	0	0	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	54 500 000	54 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	10 550 000	10 550 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	69 370	69 370
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	65 119 370	65 119 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2	-6 131	-75 499	-75 499
Årets resultat, kr	-6 131	6 131	-627 226	-627 226
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 129	0	-702 725	-702 725
S:a eget kapital, kr	-6 129	0	64 416 645	64 416 645

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 370 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-6 129
Årets resultat, kr	-627 226
Reservation till underhållsfond, kr	-69 370
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-702 725

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-702 725

Upplysning årets negativa resultat

Årets negativa resultat beror på att föreningen nyligen är inflyttad samt att kostnader för bland annat uppvärmning, vatten, el och servicekostnader stigit sedan ekonomisk plan upprättades. För att möta ökade driftskostnader samt säkerställa att det

finns medel till det framtida underhållsbehovet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 8 % från den 1 april 2024. Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomi noga och arbetar aktivt med att se över kostnadsposterna. Styrelsen kommer i den mån det behövs reglera årsavgifterna för att hålla ekonomin i balans och för att successivt öka sparandet. Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning**Not****2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

1 029 597

0

Övriga intäkter

3

203 960

0

Summa rörelseintäkter**1 233 557****0****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-7 396

0

Driftskostnader

5

-439 879

0

Övriga kostnader

6

-209 114

-9 550

Personalkostnader

7

-18 235

0

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-608 639

0

Summa rörelsekostnader**-1 283 263****-9 550****Rörelseresultat****-49 706****-9 550****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 326

3 419

Räntekostnader och liknande resultatposter

-581 845

0

Årets resultat**-627 226****-6 131**

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

Byggnader och mark

8

90 999 361

9 820 000

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

9

0

70 063 306

90 999 361**79 883 306*****Finansiella anläggningstillgångar***

Andelar

10

500

0

500**0****Summa anläggningstillgångar****90 999 861****79 883 306****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

526 137

100 000

Avgifts- och hyresfordringar

8 225

0

Avräkningskonto HSB Malmö

325 472

3 093 871

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

109 082

0

968 916**3 193 871****Summa omsättningstillgångar****968 916****3 193 871****SUMMA TILLGÅNGAR****91 968 777****83 077 177**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 500 000	0
Uppåtelseavgifter		10 550 000	0
Fond för yttre underhåll	12	69 370	0
		65 119 370	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-75 499	2
Årets resultat		-627 226	-6 131
		-702 725	-6 129
Summa eget kapital		64 416 645	-6 129
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	17 484 014	0
Summa långfristiga skulder		17 484 014	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	79 883 306
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	9 007 590	0
Leverantörsskulder		72 252	0
Övriga skulder	16	0	3 200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	988 276	0
Summa kortfristiga skulder		10 068 118	83 083 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 968 777	83 077 177

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-627 226

0

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

608 639

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-18 587****0****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-543 444

0

Förändring av kortfristiga skulder

-2 139 472

0

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-2 701 503****0****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-26 558 500

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-26 558 500****0****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

26 491 604

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**26 491 604****0****Årets kassaflöde****-2 768 399****0****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 093 871

0

Likvida medel vid årets slut**325 472****0**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:10 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiskplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,49%.

Kassaflödeanalys

kassaflödeanalysen är upprättad enligt direkta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflytta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettomsättning

I årsavgiften ingår värme. Vatten och el debiteras enligt förbrukning.

	2023	2022
Hysesintäkter p-platser, ej moms	58 855	0
Årsavgifter bostäder	862 309	0
Varmvatten moms	13 960	0
Varmvatten moms	28 767	0
El moms	32 943	0
Försäljning egenproducerad el	159	0
Bredbandsabonnemang	32 604	0
	1 029 597	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	175 379	0
Övriga intäkter	28 581	0
	203 960	0

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, VA/ sanitet	6 030	0
Reparation el/tele	1 366	0
	7 396	0

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	137 642	0
Elavgifter	57 098	0
Uppvärmning, gas	101 358	0
Vatten	77 610	0
Sophämtning	16 883	0
Fastighetsförsäkringar	15 685	0
Bredband	33 604	0
Öresutjämning	-1	0
	439 879	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	149 550	800
Revisionsarvoden	22 330	8 750
Övriga kostnader	37 234	0
	209 114	9 550

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	10 000	0
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 875	0
	13 875	0
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	4 360	0
	4 360	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	18 235	0

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	81 788 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 788 000	0
Årets avskrivningar	-608 639	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-608 639	0
Utgående redovisat värde	81 179 361	0
Taxeringsvärden byggnader	14 200 000	0
Taxeringsvärden mark	1 623 000	0
	15 823 000	0
Bokfört värde mark	9 820 000	9 820 000
	9 820 000	9 820 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 063 306	0
Inköp	11 724 694	70 063 306
Omfört till byggnad och mark	-81 788 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	70 063 306
Utgående redovisat värde	0	70 063 306

Not 10 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	500	0
	500	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	27 573	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 509	0
	109 082	0

Not 12 Fond för yttre underlång

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning	69 370	0
	69 370	0

Not 13 Ställda säkerheter

	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Ställda säkerheter	26 558 000	0
	26 558 000	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

9 007 590 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 amorteringar under året för den totala skulden är 66 396 kr.

	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Långgivare		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	9 007 590	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	17 484 014	0
	26 491 604	0

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,91	2024-06-30	8 830 534	0
Stadshypotek	4,63	2026-06-30	8 830 535	0
Stadshypotek	4,39	2028-06-30	8 830 535	0
			26 491 604	0

Beräknad skuld om 5 år är 25 163 684 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	3 200 000
	0	3 200 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	194 765	0
Förutbetalda hyror och avgifter	166 780	0
Övriga upplupna kostnader	626 731	0
	988 276	0

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens kostnader för framför allt uppvärmning och drift har fortsatt öka i förhållande till ekonomisk plan. I samband med budgetarbetet för 2024 valde styrelsen att ta emot kostnadsbidraget för perioden 1/1-24 –30/6-25 redan under 2024 för att i viss mån möta de högre kostnaderna. Det tidigare lagda kostnadsbidraget mötte inte helt kostnaderna och styrelsen fattade beslut om att höja årsavgifterna med 8% per den 1 april 2024.

Malmö

Lisa Renntun

Bengt Skånhamre

Sandra af Forselles

Göran Denker

Yvonne Paulinmar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Klefbohm
Av föreningen utsedd revisor

Bengt-Åke Hägg
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge, org.nr. 769617-3967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge för räkenskapsåret 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 31 december 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. Revisorenas 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 Sockerpärlan i Vellinge för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Åke Hägg
Av föreningen vald revisor

Björn Klefbohm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISA RENNTUN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:27:34



BENGT SKÅNHAMRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:26:29



GÖRAN DENKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:51:59



YVONNE PAULINMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:02:20



SANDRA AF FORSELLES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:57:18



BJÖRN WALTER KLEFBOHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:29:06



BENGT ÅKE HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:30:59



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:09:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN WALTER KLEFBOHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:25:20



BENGT ÅKE HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:31:50



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:05:01



Motion 1

Vi vill med denna motion lyfta frågan kring eventuellt intresse för inglasad balkong. Hur ser möjligheten för detta ut? Kan varje enskild lägenhet bestämma huruvida detta ska göras på respektive lägenhet eller behövs det ett enhälligt beslut från samtliga för att fastigheten ska se enhetlig ut?

Till den ekonomiska frågan. Skulle detta i så fall betalas av respektive lägenhetsinnehavare eller skulle det vara aktuellt för föreningen mot en höjd månadsavgift? Det är fullt rimligt att föreningen inte har dessa ekonomiska medel i detta nu och det är inte aktuellt att teckna nya lån mot bakgrund till rådande ekonomiska kaos nationellt och internationellt. Syftet med denna motion är som tidigare nämnt att inventera eventuellt intresse för detta längre fram i tiden och hur det rent praktiskt skulle kunna lösas så att det finns svar på dessa frågor om det vid ett senare tillfälle skulle bli aktuellt.

Inglasad balkong har många fördelar och det skulle dessutom vara attraktivt att ha vid eventuell försäljning. Tillsammans med detta följer bildförslag på hur det skulle kunna se ut.

Lgh 1405 & 1406

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen har vänt sig till Kommunen för att höra deras inställning och fick följande svar:

”Vi har diskuterat frågan avseende att glasa in balkonger på Bruksallén 10, HÖKÖPINGE 55:106. En inglasning av balkongerna passar inte byggnaden och är inte god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen. Vi diskuterade frågan i helgrupp där samtliga bygglovshandläggare och stadsarkitekten var med. Ni har möjlighet att skicka in en ansökan om bygglov för att få det prövat men vi som handläggare kommer att ställa oss negativa till åtgärden. Den får då prövas i nämnden där politikerna tar beslut.

*Med vänlig hälsning
Joachim Sollén Bygglovshandläggare”*

Styrelsen förstår i likhet med motionärerna fördelarna med en inglasad balkong. Däremot stämmer styrelsens inställning väl överens med kommunens. Vi anser att en inglasning av en eller flera balkonger skulle störa helhetsbilden av vårt hus. Inget annat hus i Bruksparken har inglasade balkonger med undantag för de hus som har indragna balkonger, sk loggior.

Då detta också innebär en ändring av fasad såg sig styrelsen nödsakad vända sig till Vellinge kommun för att höra inställningen till inglasning.

Det är svårt att mot bakgrund av det förhandsbesked som återges här driva frågan vidare och styrelsen ser det inte försvarbart att ta fram handlingar för att ge in en ansökan till kommunen. Av denna anledning ser styrelsen att motionen ska avslås.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av vad här har anförts föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

Motion 2

Vi vill lyfta en tanke kring våra parkeringsplatser. Det vore praktiskt att tillverka, mot en mindre kostnad, skyltar som förtydligar vilka parkeringsplatser som tillhör bostadsrättsföreningen i syfte att förhindra felparkeringar.

Lgh 1405 & 1406

Styrelsens svar på motionen

Då det redan är tydlig uppskyltning vid parkeringsplatser med en skylt som tydligt anger att "Parkeringsstillstånd erfordras" ser styrelsen att motionärernas syfte är uppfyllt.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av vad här har anförts föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

Motion 3

Den TIDIGARE Höjningen av P-platserna för elbilsladdning.

BAKGRUND

Höjningen med över 200 kronor i månaden per p-plats är inte motiverad.

Samtidigt som föreningen sänkte de andra p-platserna med 25 kronor/månad?

Det finns nämligen ingen logisk förklaring med en sådan höjning av styrelsen, IMD avläsningen kostar definitivt inte den summan då vi alla har IMD oavsett laddplats eller inte, installation av laddboxarna är gjord i en nyproduktion alltså ingen kostnad som tillkommit föreningen, alltså inga orättvisor att diskutera mellan de som laddar och de som inte har laddning kopplad till sin parkering.

Finns inte heller någon investering som vi som laddar ska behöva stå för själva då det idag vid nybyggnation är krav (eller i alla fall kraftig rekommendation) på laddplatser om parkering finns.

För att inte tala om att vad det sänder som signaler, Vi På HSB Sockerpärlan vill straffa de i vår förening som tagit steget och vill satsa på elektrifieringen av fordonsflottan i vårt samhälle? Genom att höja platserna med över 200 kr i månaden, nästan en höjning med 70%!

Vill man sedan argumentera om värdet av att erbjuda laddning så vet vi idag att laddplatser även ökar värdet för alla lägenheter vid en eventuell försäljning.

Att jämföra vår parkeringsavgift med andra laddplatser i Malmöregion, då måste man jämföra äpplen och äpplen!

För det första kan man bara jämföra nybyggen och inte befintliga Brf föreningar som installerat elbilsladdning efter att husen byggts, där det naturligtvis uppkommit kostnader. Hur ser faktureringen ut, vem ansvar för faktureringen i dessa föreningar, är det IMD, eller tredje parts betaltjänst, vilken support ingår, app för realtids information? Vad kostar de vanliga P-platserna, procentuell skillnad, hur är tillgången till laddningen i området? Hyr man ut platser externt, inkomst?

Förslag till beslut

Mitt förslag om man nu måste skilja på ladd p-platserna och de vanliga är ett symboliskt påslag men endast om det kan bevisas att avläsningen av elbilsplatserna faktureras separat från övrig IMD-avläsning. På max 50 kr/ansvärt uttag och månad.

Sedan ska vi som använder laddningen ha tillgång till laddinformationen, genom antingen en app eller webbgränssnitt se hur mycket vi laddat, vilken hastighet osv., laddboxarna laddar även fel hastighet idag, då de är inställda på enfas 16A men kan ladda enfas 32A, (redan där har vi ett stort fel som inte kostar föreningen något då det endast behövs kontakta leverantören av laddboxarna och deras back-end tjänst (företaget DEFA), laddboxarna klarar 7,2 kWh och vi laddar knappt 3,2 kWh.

Vad tar leverantören av IMD tjänsten som vi alla använder (IMD Techem i Svedala). Finns det några extra kostnader hos dem ni behöver förhandla?

Jag förväntar mig även total transparens kring driftkostnaderna av våra laddplatser då min känsla är att höjningen från förra året inte baserades på fakta, då det aldrig kan vara upp till användarna i en nybyggnation att stå för "avbetalningen av laddsystemet" då alla hyresgästerna flyttat in i en förening där det i vårt fall

installerades solceller på taket och ett visst antal laddplatser innan vi flyttat in, jag säger det igen, alltså ingen oplanerad eller ny investeringskostnad för oss i föreningen.

Ni får gärna kontakta mig så kan jag hjälpa er i frågan då jag jobbar på företaget (Prenad) som installerat elen i vår förening då vi är UE till PEAB och jag är specialiserad inom e-mobility sedan 7 år tillbaks.

Jag/vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lgh 1105

Styrelsens svar på motionen

När en bostadsrättsförening planerar att installera laddplatser för elbilar och funderar på hur kostnaderna ska fördelas i förhållande till övriga parkeringsplatser, är det viktigt att ta hänsyn till flera faktorer. För Sockerpärlans del har särskilt beaktats:

1. Laddplatser är en relativt ny och specifik anläggning som kan kräva extra kostnader för installation, underhåll och eventuell uppgradering av befintlig infrastruktur. Det är därför rimligt att överväga en separat fördelning av kostnaderna för laddplatserna.
2. Då efterfrågan på laddplatser förväntas öka i framtiden och de kan åtnjuta ett högre värde för de boende än vanliga parkeringsplatser, kan det vara motiverat att differentiera hyresavgifterna mellan dem. Det kan vara rimligt att ta hänsyn till detta när man fördelar kostnaderna för att spegla värdet och nyttan av laddplatserna.
3. En transparent och rättvis process för att fastställa fördelningen av kostnaderna är viktigt för att undvika konflikter mellan medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Det kan vara lämpligt att involvera medlemmarna i beslutsprocessen och kommunicera klart om hur kostnaderna fördelas.

Genom att noggrant överväga dessa faktorer och ta hänsyn till de specifika behoven och förutsättningarna för bostadsrättsföreningen har styrelsen försökt skapa en rättvis och funktionell fördelning av kostnader för laddplatser och vanliga parkeringsplatser.

Föreningens löpande kostnader för laddplatserna:

Företaget Techem gör fyra avläsningar per år av boxarna, 4 x 1250 kr	= 5 000 kr
Företaget DEFA har mjukvaran och tar 50 kr pr box och månad	= 4 800 kr

De fyra laddstolparna med två ladduttag vardera ingår helt riktigt i den totala entreprenaden för byggandet av vårt hus. Den årliga avskrivningen av hela entreprenadens kostnad omfattar alltså även investeringen av laddstolparna. Styrelsen anser dock att den specifika kostnaden för investeringen av laddstolparna inte ska läggas på alla medlemmar utan bör tillföras användarna av laddmöjligheten.

Föreningens investeringskostnad för laddplatserna:

Investering är uppskattningsvis 25 000 kr pr stolpe med två ladduttag, dvs 12 500 kr pr ladduttag.

12 500 kr under 10 år = 1 250 kr pr år och 105 kr pr månad och användare.

Sammanfattning:

Techem 5 000 kr pr år, 417 kr pr månad och	52 kr pr användare (8 användare)
DEFA 4 800 kr pr år, 400 kr pr månad och	50 kr pr användare
Investering	105 kr pr användare
Summering	207 kr pr användare och månad

Slutligen är det viktigt att komma ihåg att relationen då vi pratar om parkerings-platserna är relationen sådan att styrelsen är hyresvärd och den som har avtal är hyresgäst. I detta kan inte medlemmarna avgöra vilken hyra hyresvärden vill ta ut av en hyresgäst.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår föreningsstämman, mot bakgrund av vad som här anförts, att motionen avslås.

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.