



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ALMEDAL
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Kallelse till ordinarie föreningsstämma kommer att skickas senare.

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. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Almedal i Malmö

Org nr 746000-5395

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 på fastigheten Ögonfransen 2 samt Ögonlocket 12-13 som föreningen innehar med tomträtt. Adresserna är:
Kronetorpsgatan 60A-B, 62 A-C, 64 A-L, 66 A-C, 68 A-B samt Segevångsgatan 13 A - 21 B

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	50
2	185
3	102
4	60
Totalt:	397
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	5
Garage	75
Parkeringsplatser	150
Total lägenhetsyta	24 375 kvm
Total lokalyta	216 kvm
Lägenheternas medelyta	61,4 kvm



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

Kronetorpsgatan 64, gamla Konsumbutiken, blev omgjord till 7 st. lägenheter klart 2016 och femårsbesiktning blev utförd 2020.

Tak- och fasadrenovering av samtliga fasader (låghus Kronetorpsgatan 62, 64 & 66 2012 respektive höghusen Kronetorpsgatan 60 & 68 samt Segevångsgatan 13-21 2016).

Enligt stämmobeslutet februari 2019 om gemensam el byttes samtliga 7 el-serviser och nya elmätare samt mätinsamlingsenheter installerades. Elen debiteras nu per lägenhet på avgiftsavin efter individuell mätning.

Föreningen installerade nya tappvattenstammar i trappuppgången i 62C som ett pilotprojekt inför det kommande tappvattenprojekt.

Projekteringen och upphandling av brandgator (enligt föreläggande från brandskyddsmyndighet) och utbyte av cykelskjul slutfördes och entreprenadkontrakt skrevs. Detta är planerat att färdigställas till sommaren 2021.

Under sommaren 2020 slutfördes projektering för utbyte av oljeavskiljaren (efter krav från miljöförvaltningen) i garaget samt renovering av garaget. Kontrakt skrevs och arbetet påbörjades 2020-08-03.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-02-20.
Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen konstituerade sig, 2020-03-26, enligt följande:

Ordförande:	Niklas Norberg
Vice ordförande:	Caroline Persson
Sekreterare:	Peter Freed
Studieorganisatör:	Thomas Karlsson
Ledamot:	Francis El Khouri
Ledamot utsedd av HSB:	Clas Mortin

Francis El Khouri avsåde sig sitt uppdrag, beroende av flytt, 2020-05-31. På extra stämman den 2020-09-17 valdes Kristin Svensson in, som fyllnadsval, till att ersätta ledamot Francis El Khouri. Kristin sitter därmed till ordinarie stämman 2022.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Freed och Thomas Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 styrelsesammanträden (7 styrelsemöten och 1 budgetmöte), som förberedelser till styrelsemötena har 10 st arbetsmöten hållits.



Styrelsen har också under året deltagit i 27 st byggmöten för entreprenaderna för Gemensam el, Tappvatten 62C, Garagerenovering samt Brandvägs- och cykelskjulsprojektet. På dessa byggmöten har minst 2 ledamöter deltagit.

Första torsdagen i varje månad, undantaget juli, har styrelsen haft öppet hus för medlemmar.

Styrelsen har med 2 ledamöter deltagit på 8 st styrelsemöten i Ögonlocket.

Firmatecknare två i förening

Niklas Norberg, Peter Freed, Caroline Persson och Thomas Karlsson.

Revisorer

Johnny Nilsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Sammanställande Thomas Thörn och Johan Björnsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Niklas Norberg och Caroline Persson med Peter Freed som suppleant.

Förvaltare

Ögonlocket Fastighetsförvaltning Ekonomisk Förening (gemensam förvaltning med Brf Västkusten, Brf Kronotorp och Brf Segevång) hyrde t o m 2020-04-30 in förvaltare från Bredablick Förvaltning. Den 2020-02-24 anställdes Magnus Albinsson som förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fastighetsbesiktning utfördes löpande under året av styrelsen tillsammans med förvaltningen.

Styrelsen tog beslut på att hålla en extrastämma i september med beslutspunkten om att låta medlemmarna godkänna utbyte av tappvattenstammarna med de förändringar det innebär.

Styrelsen tog beslut på att upphandling av hissar skulle göras i Ögonlocket genom förvaltningen för att utföras under 2021/2022.

Styrelsen hade sin årliga översyn av UH-plan (Underhållsplan) där följande stora kommande underhåll/projekt justerats tidsmässigt med planerad projektstart enligt följande:

Tappvatten	2020/2021 – 2021/2022
Relining av avlopp	2021/2022 – 2023/2024
Hissar	2021/2022
Utbyte av elledningar	2024/2025
Trapphus	2025/2026



I listan ovan är **hissarna** upphandlade i Ögonlocket tillsammans med Brf:erna Segevång, Västkusten och Kronotorp och ligger i skrivande stund för kontraktsskrivning.

Eftersom ovanstående projekt är stora och styrelsen har för avsikt att separera projekten finns det risk för förseningar men ordningen bör vara ovanstående utifrån nuvarande status. Projekten ovan överlappar till del eftersom projektering startar innan utförandet.

Ovanstående projekt finansieras med hjälp av befintliga medel och nyupptagna lån. Styrelsens mening är att amortering sedan snarast ska påbörjas när så medges utifrån kostnader och likviditetskrav. Amorteringstakten är planerad till att vara i takt med den tekniska livslängden.

Ögonlocket Fastighetsförvaltning Ekonomisk Förening

Brf Almedal har varit representerade i den gemensamma styrelsen för Ögonlocket genom:

Niklas Norberg	ledamot
Peter Freed	ledamot, sekreterare
Caroline Persson	suppleant

Styrelsen har genom sin representation i Ögonlocket anställt Magnus Albinsson som förvaltare. Ögonlockets styrelse har tillsammans med förvaltningen under året deltagit i arbetet med att utveckla service och justera rutiner hos förvaltningen. Detta har i år varit speciellt med tanke på pandemin. Styrelsen i Almedal vill tacka förvaltningen för ett väl utfört arbete under året.

Föreningarna, tillsammans med Foyen Advokatfirma KB, sände 2019 kravbrev till HSB Malmö, angående projektledning och merkostnader, i tak- och fasadprojektet 2016. Styrelsen i Ögonlocket har bevakat detta under året och styrelsen hoppas nu verkligen att detta kan komma till sitt avslut under innevarande verksamhetsår.

Föreningarna har tillsammans med Foyen Advokatfirma KB stämt totalentreprenören Plåttjänst AB, för felfakturering av tegelstenar, i tak- och fasadprojektet 2016. Detta är nu uppe som mål hos tingsrätten i Malmö.

Föreningarna har tillsammans utvärderat alternativ för bredband och television och beslutade sig för att fortsätta med nuvarande leverantörer, men med ny hårdvara för bredbandet efter årsskiftet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 669 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med detta fr o m 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna de kommande åren ska höjas så att avskrivningstakter motsvaras av amortering för respektive underhåll och att likviditetskrav respekteras.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 075 000. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

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

Medlemsinformation

Under året har 42 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 456 medlemmar (456 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Styrelsen för HSB Brf Almedal i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	18 291	16 871	16 616	15 489	14 686
Rörelsens kostnader	-15 016	-13 777	-14 005	-14 530	-13 426
Finansiella poster, netto	-229	-244	-288	-314	-137
Årets resultat	3 003	2 850	2 323	645	1 123
Likvida medel & fin placeringar	10 857	9 465	9 442	6 443	7 486
Skulder till kreditinstitut	21 075	21 975	25 875	26 775	19 000
Fond för yttre underhåll	7 992	7 300	6 666	6 303	7 598
	63 973				
Balansomslutning		60 738	61 931	60 366	51 901
Fastigheters taxeringsvärde	259 293	259 293	193 688	193 688	193 688
Soliditet (%)	61	60	54	51	56
(Nedan i Kr)					
Räntekostnad kr/kvm	11	11	12	13	6
Låneskuld kr/kvm	857	894	1 052	1 120	795
Avgift kr/kvm	669	637	615	608	556

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 313 545	8 240 555	7 300 183	16 510 208	2 850 595	36 215 086
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-124 171	124 171		0
Avsättning 2019/20 till yttre fond			816 000	-816 000		0
Disposition av föregående års resultat:				2 850 595	-2 850 595	0
Årets resultat					3 003 075	3 003 075
Belopp vid årets utgång	1 313 545	8 240 555	7 992 012	18 668 974	3 003 075	39 218 161

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 668 973
årets vinst	3 003 075
	21 672 048
disponeras så att i ny räkning överföres	21 672 048
	21 672 048

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

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	17 189 830	16 427 100
Övriga intäkter	3	1 101 079	444 305
		18 290 909	16 871 405
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 688 905	-989 377
Planerat underhåll	5	-124 170	-224 344
Fastighetsavgift/skatt		-590 243	-569 599
Driftskostnader	6	-9 992 976	-9 671 756
Övriga kostnader	7	-1 051 571	-784 549
Personalkostnader	8	-343 902	-312 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 266 983	-1 224 510
		-15 058 750	-13 776 432
Rörelseresultat		3 232 159	3 094 973
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 558	36 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 642	-281 186
		-229 084	-244 379
Årets resultat		3 003 075	2 850 595

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	49 555 680	49 755 763
Inventarier	10	65 935	71 007
Pågående nyanläggningar	11	1 857 356	0
		51 478 971	49 826 770
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	4 600	4 600
Andra långfristiga fordringar	13	686 850	686 850
		691 450	691 450
Summa anläggningstillgångar		52 170 421	50 518 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		78 112	62 275
Avräkningskonto HSB Malmö		6 854 690	5 462 959
Övriga fordringar	15	246 837	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	620 594	692 232
		7 800 233	6 217 466
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	4 000 000	4 000 000
		4 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>		2 450	2 450
Summa omsättningstillgångar		11 802 683	10 219 916
SUMMA TILLGÅNGAR		63 973 104	60 738 136

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 313 545	1 313 545
Upplåtelseavgifter		8 240 555	8 240 555
Fond för yttre underhåll	17	7 992 012	7 300 183
		17 546 112	16 854 283
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		18 668 973	16 510 208
Årets resultat		3 003 075	2 850 595
		21 672 048	19 360 803
Summa eget kapital		39 218 160	36 215 086
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	17 175 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		17 175 000	13 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	3 900 000	8 975 000
Leverantörsskulder		250 731	346 610
Aktuella skatteskulder		38 726	52 407
Övriga skulder	21	95 836	111 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 294 651	2 037 099
Summa kortfristiga skulder		7 579 944	11 523 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 973 104	60 738 136

Kassaflödesanalys	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 003 075	2 850 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 266 983	1 224 510
Resultat efter finansiella poster		4 270 058	4 075 105
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 837	-18 362
Förändring av kortfristiga fordringar		-178 353	40 079
Förändring av leverantörsskulder		-95 879	5 502
Förändring av kortfristiga skulder		1 230 926	-149 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 210 915	3 953 090
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 919 184	-32 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 919 184	-32 596
Finansieringsverksamheten			
Förändring upptagna lån		-900 000	-3 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-900 000	-3 900 000
Årets kassaflöde		1 391 731	20 494
Likvida medel vid årets början		9 465 409	9 444 915
Likvida medel vid årets slut		10 857 140	9 465 409

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	16 294 968	15 515 695
Årsavgifter lokaler	57 124	54 392
Hysesintäkter garage och p-platser	699 048	672 031
Hysesintäkter lokaler	138 690	184 982
	17 189 830	16 427 100

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Intäkter El	132 958	0
Intäkter Bredband	308 880	308 880
Överlåtelser och pantförskrivning	73 874	80 363
Ersättning försäkringsskador	532 673	20 000
Övriga intäkter	52 694	35 062
	1 101 079	444 305

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	5 132	0
Material i löpande underhåll	28 650	11 867
Löpande underhåll av bostäder	54 207	36 057
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	61 561	49 832
Löpande underhåll tvättutrustning	107 191	69 424
Löpande underhåll av installationer	44 584	1 472
Löpande underhåll Va/sanitet	184 661	140 087
Löpande underhåll av tele/passagesystem	91 920	153 450
Löpande underhåll värme	36 715	13 889
Löpande underhåll ventilation	62 313	9 339
Löpande underhåll el	21 418	63 090
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	73 674	17 077
Löpande underhåll av markytor	28 826	75 028
Löpande underhåll hissar	21 237	10 286
Löpande underhåll garage o p-platser	1 900	0
Försäkringsskador	841 320	338 479
Skadegörelse	23 596	0
	1 688 905	989 377

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	5 312	42 500
Periodiskt underhåll tvättutrustning	63 062	0
Periodiskt underhåll el	38 359	0
Periodiskt underhåll markytor	17 437	181 844
	124 170	224 344

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 011 541	3 126 523
El	973 639	636 803
Uppvärmning	2 466 797	2 465 537
Vatten	1 007 477	928 480
Källsortering	466 762	452 734
Tomträttsavgälder och arrenden	1 234 352	1 234 080
Övrigt	832 408	827 600
	9 992 976	9 671 757

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	347 558	359 587
Revisionsarvoden	23 375	22 188
Överlåtelse och pantförskrivning	69 940	77 702
Avgifter för juridiska åtgärder	350 780	80 009
Övriga externa kostnader	259 918	245 062
	1 051 571	784 548

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	200 400	186 000
Revisionsarvode	12 000	12 000
Löner och andra ersättningar	55 600	45 200
	268 000	243 200
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	75 902	69 097
	75 902	69 097
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	343 902	312 297

Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	76 236 425	76 236 425
Omklassificering från Pågående avser IMD	1 061 828	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 298 253	76 236 425
Ingående avskrivningar	-26 480 662	-25 261 224
Årets avskrivningar	-1 261 911	-1 219 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 742 573	-26 480 662
Utgående redovisat värde	49 555 680	49 755 763
Taxeringsvärden byggnader	185 866 000	185 866 000
Taxeringsvärden mark	73 427 000	73 427 000
	259 293 000	259 293 000

Not 10 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	76 079	0
Omklassificeringar	0	76 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 079	76 079
Ingående avskrivningar	-5 072	0
Årets avskrivningar	-5 072	-5 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 144	-5 072
Utgående redovisat värde	65 935	71 007

Not 11 Pågående nyanläggningar

Årets byggnation avser IMD, relining/stammar, garagerenovering samt cykelskjul och brandvägar. IMD klart under året och omklassificeras till byggnad. (Fg år kameror till miljöhus).

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	43 483
Inköp under året	3 184 641	32 596
Överfört till Byggnader / Inventarier	-1 061 828	-76 079
Mervärdesskatt IMD	-265 457	0
Utgående redovisat värde	1 857 356	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel Ögonlockets fastighetsförvaltning	3 800	3 800
Egna Br, långvarigt bruk	100	100
Utgående redovisat värde	4 600	4 600

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Avser lån till Ögonlockets fastighetsförvaltning

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	686 850	686 850
Utgående redovisat värde	686 850	686 850

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek.för.	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fordran Mervärdesskatt	246 837	0
	246 837	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteutäkter	6 943	5 938
Förutbetalda kostnader tomträttsavgäld	411 149	411 149
Förutbetalda kostnader försäkring	110 903	102 689
Övr förutb kostn, uppl int	91 598	172 456
	620 593	692 232

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	7 300 183	6 665 527
Avsättning	816 000	859 000
Ianspråktagande	-124 171	-224 344
	7 992 012	7 300 183

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 367 300	29 367 300
	29 367 300	29 367 300

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Swedbank	1,75	2023-11-24	5 000 000	5 000 000
Swedbank	1,11	2021-09-24	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,92	2025-06-18	5 000 000	0
Swedbank	0,948	2021-08-28	3 075 000	3 975 000
Swedbank	0,893	2020-06-22	0	5 000 000
Swedbank	1,73	2020-12-22	3 000 000	3 000 000
			21 075 000	21 975 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering)			900 000	

Not 20 Skulder till kreditinstitut

3 000 000 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 900 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 17 925 000 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 900 000	8 975 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	17 175 000	13 000 000
	21 075 000	21 975 000

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mervärdesskatt	0	16 098
Depositioner	90 462	90 462
Fond för inre underhåll	5 374	5 374
	95 836	111 934

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader - lån	23 267	23 046
Upplupna kostnader el	123 181	50 189
Upplupna kostnader värme	36 967	42 530
Upplupna kostnader garageprojekt	1 350 624	0
Övriga upplupna kostnader	205 155	523 312
Förutbetalda hyror och avgifter	1 555 457	1 398 023
	3 294 651	2 037 100

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

Malmö

Niklas Norberg
Ordförande

Peter Freed

Kristin Svensson

Thomas Karlsson

Caroline Persson

Claes Mortin

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Nilsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almedal i Malmö, org.nr. 746000-5395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almedal i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Almedal i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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.