



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF  
ALMEDAL  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Almedal i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 20:e februari 2020 kl. 19:00.

**Lokal:** Scandic Hotell Segevång, Segevångsvägen

---

---

## 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  
**2018-09-01 – 2019-08-31**

## 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.

Tak- och fasadrenovering av samtliga fasader (låghus Kronetorpsgatan 2012 respektive höghus & Segevångsgatan 2016).

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-02-06.

Närvarande var 42 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Sedan konstituerande möte 2019-02-26:

Ordförande	Niklas Norberg
Vice ordförande	Caroline Persson
Sekreterare	Jelena Djordjevic
Studieorganisatör	Suzana Jovanovic
Ledamot	Kjell Petersson
Ledamot	Peter Freed
Utsedd av HSB	Clas Mortin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Petersson, Niklas Norberg och Caroline Persson. Styrelsen har under året hållit 11 styrelsesammanträden (10 styrelsemöten och 1 budgetmöte) samt 1-3 arbetsmöten (internt eller med extern part) per styrelsemöte för att förbereda beslutsunderlag.

### **Firmatecknare två i förening**

Kjell Petersson, Niklas Norberg, Peter Freed samt Caroline Persson.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Thomas Thörn

### **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 Kronetorp och Brf Segevång) har hyrt in förvaltare från Bredablick Förvaltning.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

I samråd med de övriga bostadsrättsföreningarna, i Ögonlocket, fälldes träd vid parkeringarna.

Undersökt och påbörjat åtgärd av läckage vid nedersta källartrappan, Kronetorpsgatan 68A.

Efter blixtnedslag (2019-07-28) och de skador som då uppstod så i försäkringsärendet byttes styrsystem för varmvatten och värme i fastigheterna Kronetorpsgatan 60, 62, 64, 66 & 68, hissen (68A) samt delar av porttelefon- & taggsystem blev lagade.

Efter att flera läckor uppkommit, under våren och sommaren 2019, på samma tappvattenstam Kronetorpsgatan 62 C, beslöt styrelsen att byta den tappvattenstammen tidigare än kommande tappvattenentreprenad 2019/2020.

Fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med förvaltningen den 2019-06-16. Vid besiktningen framkom att spolplattan, i garaget, behöver anpassas till nya miljöregler, även garaget behöver renoveras upp. Vid fastighetsbesiktningen påbörjades uppmärkning av samtliga dörrar i källarutrymmen.

Styrelsen har haft ett antal möten för att välja installatör och leverantör av gemensam el (efter stämmobeslutet 2019-02-06).

Styrelsen har haft ett antal möten med arkitekt och projektledning från HSB för Brand- och cykelprojektet. Detta har resulterat i ritningar inför 2 st bygglov (Segevångsgatan respektive Kronetorpsgatan) som numera är beviljade. Dessa omfattar anpassning av brandgator och därefter utbyte, utbyggnad och flytt av cykelförråd & cykelställ. Projektleddningen fick i uppdrag att ta fram rambeskrivning/förfrågningsunderlag för anbudsfrågan.

Ovanstående 2 projekt (Brand- och cykelprojektet, gemensam el) ska finansieras med befintliga medel.

Styrelsen hade i år en stor översyn av UH-plan (Underhållsplan) under våren där följande stora kommande underhåll/projekt blev inplanerade med projektstart enligt följande:

Tappvatten	2019/2020
Relining av avlopp	2020/2021
Hissar	2021/2022
Utbyte av elledning	2022/2023
Trapphus	2023/2024



Eftersom ovanstående projekt är stora och styrelsen har för avsikt att separera projekten finns stor risk för förseningar men ordningen bör vara ovanstående.

Styrelsen avser att ta lån för samtliga dessa kommande projekt men separera projekten så att efterföljande projekt ej påbörjas innan föregående projekt är avslutat, därför påbörjas amortering först när så medges utifrån kostnader och likviditetskrav.

För att underlätta att projekten kan planläggas och upphandlas i tät följd så avser styrelsen köpa in övergripande projekt managering.

### **Ögonlocket Fastighetsförvaltning Ekonomisk Förening**

Styrelsen har genom sin representation i Ögonlocket uppdaterat styrdokument inför beslut om fortsatt förvaltningsform. Ögonlocket har sett över de underhållstillägg som föreningen, tillsammans med de föreningarna i Ögonlocket har utöver stadgarna.

Samtliga 4 föreningar har fått kameror installerade i miljöhusen.

Föreningarna har tillsammans med Foyen Advokatfirma KB sänt kravbrev till HSB Malmö, angående projektledning och merkostnader, i tak- och fasadprojektet 2016.

Föreningarna har tillsammans med Foyen Advokatfirma KB sänt kravbrev till totalentreprenören Plåttjänst AB, angående felfakturering av tegelstenar, i tak- och fasadprojektet 2016.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 637 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 975 000 kr. Under året har föreningen amorterat 3 900 000 kr.

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 48 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.





## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 313 545	8 240 555	6 665 527	14 821 741	2 323 123
Resultatdisponering under året				2 323 123	-2 323 123
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-224 344	224 344	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			859 000	-859 000	
Årets resultat					2 850 595
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 313 545</b>	<b>8 240 555</b>	<b>7 300 183</b>	<b>16 510 208</b>	<b>2 850 595</b>

## 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	16 871	16 616	15 489	14 686	14 319
Rörelsens kostnader	-13 777	-14 005	-14 530	-13 426	-11 357
Finansiella poster, netto	-244	-288	-314	-137	-154
Årets resultat	2 850	2 323	645	1 123	2 808
Likvida medel & fin. placeringar	9 465	9 442	6 443	7 486	6 601
Skulder till kreditinstitut	21 975	25 875	26 775	19 000	6 000
Fond för yttre underhåll	7 300	6 666	6 303	7 598	8 883
Balansomslutning	60 738	61 931	60 366	51 901	29 483
Fastighetens taxeringsvärde	259 293	193 688	193 688	193 688	167 417
Soliditet %	60%	54%	51%	56%	71%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	11	12	13	6	9
Låneskuld kr/kvm	894	1052	1120	795	776
Avgift kr/kvm	637	615	608	556	550



## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	16 510 207
Årets resultat	2 850 595
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>19 360 802</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	19 360 802
-------------------------	------------

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

8



**HSB Brf Almedal i Malmö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
		<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	16 427 100	15 944 236
Övriga intäkter	Not 2	444 305	672 219
Summa Nettoomsättning		16 871 405	16 616 455
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-8 438 556	-8 058 964
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-312 297	-269 280
Löpande underhåll	Not 5	-989 377	-1 067 647
Periodiskt underhåll	Not 6	-224 344	-453 301
Övriga externa kostnader	Not 7	-784 549	-1 069 304
Fastighetsskatt/avgift		-569 599	-547 669
Tomträttsavgäld	Not 8	-1 233 200	-1 233 200
Avskrivningar	Not 9	-1 224 510	-1 305 767
Summa fastighetskostnader		-13 776 432	-14 005 131
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 094 974</b>	<b>2 611 324</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 807	18 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 186	-306 959
Summa finansiella poster		-244 379	-288 201
<b>Årets resultat</b>		<b>2 850 595</b>	<b>2 323 123</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>2 850 595</b>	<b>2 323 123</b>
Avsättning underhållsfond		-859 000	-816 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		224 344	453 301
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-634 656	-362 699
<b>Överskott</b>		<b>2 215 939</b>	<b>1 960 424</b>



## HSB Brf Almedal i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	49 755 763	50 975 201
Inventarier	Not 11	71 007	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	43 483
		<u>49 826 770</u>	<u>51 018 684</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 13	4 500	4 500
Egna Brf, långvarigt bruk		100	100
Andra långfristiga fordringar	Not 14	686 850	686 850
		<u>691 450</u>	<u>691 450</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 518 220</u>	<u>51 710 134</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		62 275	43 913
Avräkningskonto HSB Malmö		5 462 959	5 442 465
Övriga fordringar	Not 15	0	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	692 232	732 183
		<u>6 217 466</u>	<u>6 218 689</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	4 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 450	2 450
		<u>2 450</u>	<u>2 450</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 219 916</u>	<u>10 221 139</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>60 738 136</u>	<u>61 931 273</u>



## HSB Brf Almedal i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 313 545	1 313 545
Upplåtelseavgifter		8 240 555	8 240 555
Fond för yttre underhåll		7 300 183	6 665 527
		<u>16 854 283</u>	<u>16 219 627</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 510 208	14 821 741
Årets resultat		2 850 595	2 323 123
		<u>19 360 802</u>	<u>17 144 864</u>
Summa eget kapital		<u>36 215 085</u>	<u>33 364 491</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	13 000 000	24 975 000
		<u>13 000 000</u>	<u>24 975 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	8 975 000	900 000
Leverantörsskulder		346 610	290 604
Aktuell skatteskuld		52 407	46 905
Fond för inre underhåll		5 374	5 374
Övriga skulder	Not 20	106 560	101 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 037 100	2 247 786
		<u>11 523 051</u>	<u>3 591 783</u>
Summa skulder		<u>24 523 051</u>	<u>28 566 783</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>60 738 136</b></u>	<u><b>61 931 273</b></u>

**HSB Brf Almedal i Malmö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 850 595	2 323 123
Avskrivningar	<u>1 224 510</u>	<u>1 305 767</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 075 105	3 628 890
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 717	174 124
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-143 732</u>	<u>139 006</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 953 090	3 942 020
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-32 596</u>	<u>-43 483</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-32 596	-43 483
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 900 000	-900 000
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>3 560</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 900 000	-896 440
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>20 494</b>	<b>3 002 097</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 444 915</b>	<b>6 442 819</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 465 409</b>	<b>9 444 915</b>



## HSB Brf Almedal i Malmö

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 år. Avskrivningar 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 beräknat på inventariernas ekonomiska livslängd.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Långfristiga skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.





## HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 1</b>		
<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
Årsavgifter bostäder	15 515 700	15 063 964
Årsavgifter lokaler	54 387	52 692
Hyresintäkter	857 013	827 580
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>16 427 100</b>	<b>15 944 236</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Bredband	308 880	308 992
Ersättning försäkringsskador	20 000	172 827
Övriga intäkter	115 425	190 400
<b>Summa</b>	<b>444 305</b>	<b>672 219</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 126 523	2 647 223
El	636 803	554 108
Uppvärmning	2 465 537	2 621 312
Vatten	928 480	905 352
Sophämtning	452 734	434 817
Övriga avgifter	828 479	896 152
<b>Summa</b>	<b>8 438 556</b>	<b>8 058 964</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Styrelsearvode	186 000	182 000
Revisorsarvode	12 000	10 000
Löner och andra ersättningar	45 200	15 600
<b>Summa</b>	<b>243 200</b>	<b>207 600</b>
Sociala kostnader	69 097	61 380
Övriga gemensamma kostnader	0	300
<b>Summa</b>	<b>69 097</b>	<b>61 680</b>
<b>Totalt</b>	<b>312 297</b>	<b>269 280</b>
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
<b>Not 5</b>		
<b>Löpande underhåll</b>		
Material i löpande underhåll	11 867	35 512
Löpande underhåll av bostäder	36 057	50 582
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	49 832	101 885
Löpande underhåll tvättutrustning	69 424	44 739
Löpande underhåll av installationer	1 472	31 720
Löpande underhåll Va/sanitet	140 087	127 388
Löpande underhåll värme	13 889	6 784
Löpande underhåll ventilation	9 339	-3 429
Löpande underhåll el	63 090	70 087
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	153 450	134 665
Löpande underhåll hissar	10 286	24 173
Löpande underhåll huskropp utvändigt	17 077	43 125
Löpande underhåll markytor	75 028	20 431
Löpande underhåll garage och p-platser	0	43 858
Skadegörelse	0	9 556
Försäkringsskador	338 479	326 573
<b>Summa</b>	<b>989 377</b>	<b>1 067 647</b>





## HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 6</b>		
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	42 500	0
Periodiskt underhåll bostäder	0	80 000
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	164 551
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	208 750
Periodiskt underhåll markytor	181 844	0
<b>Summa</b>	<b>224 344</b>	<b>453 301</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	359 587	331 638
Revisionsarvoden	22 188	22 725
Övriga externa kostnader	402 774	714 941
<b>Summa</b>	<b>784 549</b>	<b>1 069 304</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	1 233 200	1 233 200
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2025-01-01		
<b>Not 9</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 219 438	1 305 767
Inventarier	5 072	0
<b>Summa</b>	<b>1 224 510</b>	<b>1 305 767</b>



## HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 236 425	76 236 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 236 425	76 236 425
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-25 261 224	-23 955 457
Årets avskrivningar	-1 219 438	-1 305 767
Utgående avskrivningar	-26 480 662	-25 261 224
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>49 755 763</b>	<b>50 975 201</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	184 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	1 866 000	1 421 000
	185 866 000	139 421 000
Mark - bostäder	73 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	427 000	267 000
	73 427 000	54 267 000
Taxeringsvärde totalt	259 293 000	193 688 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Årets investeringar - kameror till miljöhus	76 079	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 079	0
Årets avskrivningar	-5 072	0
Utgående avskrivningar	-5 072	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>71 007</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	43 483	0
Omklassificering	0	0
Årets investeringar -kameror till miljöhus	-43 483	43 483
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>43 483</b>
<b>Not 13 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel i Ögonlocket Ek För	3 800	3 800
	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Not 14 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Lån till Ögonlocket	686 850	686 850



## HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	128
	<u>0</u>	<u>128</u>

<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	5 938	8 216
Fastighetsförsäkring, tomträtt, m.m och upplupna intäkter	686 294	723 967
	<u>692 232</u>	<u>732 183</u>

<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	4 000 000	4 000 000

	Insatser		Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Uppl. avgifter				
Belopp vid årets ingång	1 313 545	8 240 555	6 665 527	14 821 741	2 323 123
Resultatdisponering under året				2 323 123	-2 323 123
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-224 344	224 344	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			859 000	-859 000	
Årets resultat					2 850 595
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 313 545</b>	<b>8 240 555</b>	<b>7 300 183</b>	<b>16 510 208</b>	<b>2 850 595</b>

**Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	189190	0,59%	2019-12-23	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2851034914	1,73%	2020-12-22	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857630095	0,76%	2019-11-28	3 975 000	900 000
Swedbank Hypotek	2858062553	1,11%	2021-09-24	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858483494	1,75%	2023-11-24	5 000 000	0
				<b>21 975 000</b>	

**Summa långfristiga skulder**

13 000 000

**Summa kortfristiga skulder\***

8 975 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

21 975 000

Finns Swap-avtal knutna till föreningen

Nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,18%

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

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>29 367 300</b>	<b>29 367 300</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga





## HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	16 098	14 876
Depositioner	90 462	86 238
	<b>106 560</b>	<b>101 114</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	23 046	21 342
Övriga upplupna kostnader	615 941	885 982
Förutbetalda hyror och avgifter	1 398 113	1 340 462
	<b>2 037 100</b>	<b>2 247 786</b>

Malmö \_\_\_\_/\_\_\_\_ - 2020

.....  
Caroline Persson.....  
Claes Mortin.....  
Jelena Djordjevic.....  
Suzana Jovanovic.....  
Kjell Petersson.....  
Niklas Norberg.....  
Peter Freed

Vår revisionsberättelse har \_\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_ avgivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Johnny Nilsson  
Av föreningen vald revisor.....  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund 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 20180901-20190831.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 20180901-20190831 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. 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 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

Daniel Yousif

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.