



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
ALMHÖG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Almhög

Org nr 7460000-5437

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

föreningens 60:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 1959/60 på fastigheten Kärven 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Solvändegatan 5 & Rödkullastigen 6. Fastigheterna Strået 3 & 4 med adress Rödkullastigen 5 & 7 är tomträtter.

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	4
2	140
3	120
4	16
Totalt:	280
Lokaler, hyresrätt:	1
Parkeringsplatser:	194
Total lägenhetsyta 18062 kvm	
Total lokalyta 95,5 kvm.	
Lägenheternas medelyta 64,5 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-02-11.

Närvarande 49, röstberättigade 43 varav 7 st. via ombud.

REK



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Margareta Ragnarsson t.o.m. 2020-02-11 därefter Kaj Gebka
Vice ordförande	Jonas Nilsson t.o.m. 2020-02-11 därefter Stefan Kolloff
Sekreterare	Jonas Nilsson
Studieorganisatör	Hampus Borgström
Ledamot	Tom Nandersen
Ledamot	Tina Berndtsson t.o.m. 2020-02-11 därefter Stefan Kolloff
Utsedd av HSB	Rune Esbjörnsson
Suppleant	Linda Tilly
Suppleant	Ebrahim Ansari

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hampus Borgström, Tom Nandersen och Jonas Nilsson samt suppleanterna Linda Tilly och Ebrahim Ansari. Även revisorerna Sevki Gultaslar och Lomi Islami avgår.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Från 2019-09-01: Margareta Ragnarsson, Tom Nandersen, Jonas Nilsson, och Ann-Christin Berndtsson

Från 2020-02-11: Kaj Gebka, Tom Nandersen, Jonas Nilsson, Stefan Kolloff

Revisorer

Från 2019-09-01 till 2020-02-11: Göran Gullberg och Dina Eid Musalam

Från 2020-02-11 Sevki Gultaslar och Lomi Islami

Valberedning

Från 2019-09-01 till 2020-02-11: Sevki Gultaslar och Sami Sharar

Från 2020-02-11 Valdemar Wenster och Remzi Ratkoceri

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Från 2019-09-01 till 2020-02-11: Margareta Ragnarson och Ann-Christin Berndtsson, suppl. Jonas Nilsson och Hampus Borgström

Från 2020-02-11: Kaj Gebka och Stefan Kolloff, suppl Jonas Nilsson och Hampus Borgström

Vicevärd

SydSverige Entreprenad AB



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

1. Byte av el centralen i pannrum samt fastighetscentralerna i Rks. 5a, 6 a-f & 7 a-b
2. Installerat LED i stolparmaturerna
3. Byte av avloppstam i Rks. 6d
4. Byte av 2 st tvättmaskiner i Rks. 7
5. Byte av stammventilerna i Rks 5-7 (kall&varmvatten)

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 727 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 845 466 kr. Under året har föreningen amorterat 473 176 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Väsentliga avtal

Avtal om tomträtt gällande Strået 3 och 4 finns. Gäller till 31/12 2021 och kostar 93 510 kronor per fastighet och halvår. Nytt avtal på strået 3 kommer att kosta 143,330 per halvår och Strået 4 kommer att kosta 142,862 per halvår.

Medlemsinformation

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 339 medlemmar (334 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.

PEL

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	13 763	14 098	13 201	12 681	12 171
Rörelsens kostnader	-11 633	-12 576	-11 725	-11 457	-13 395
Finansiella poster, netto	-166	-168	-198	-198	-164
Årets resultat	1 963	1 354	1 278	1 026	-1 388
Likvida medel & fin placeringar	7 105	5 361	4 390	2 974	3 864
Skulder till kreditinstitut	22 845	23 319	15 738	16 051	13 390
Fond för yttre underhåll	5 979	5 692	5 142	3 844	3 022
Balansomslutning	35 106	34 041	24 695	23 678	21 099
Fastigheters taxeringsvärde	182 174	182 174	135 404	135 404	135 404
Soliditet (%)	27	23	26	22	19
Räntekostnad kr/kvm	10	10	11	11	10
Låneskuld kr/kvm	1 264	1 291	871	884	737
Avgift kr/kvm	727	717	698	678	652

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	843 440	5 691 857	-147 284	1 353 379	7 741 392
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-1 460 401	1 460 401		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		1 748 000	-1 748 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 353 379	-1 353 379	0
Årets resultat				1 963 145	1 963 145
Belopp vid årets utgång	843 440	5 979 456	918 496	1 963 145	9 704 537

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	918 496
årets vinst	1 978 209
	2 896 705
disponeras så att i ny räkning överföres	2 896 705
	2 896 705

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

Peta

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	13 467 055	13 236 562
Övriga intäkter	3	311 506	861 394
		13 778 561	14 097 956
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 025 296	-1 720 581
Planerat underhåll	5	-1 460 401	-1 415 347
Fastighetsavgift/skatt		-401 860	-387 300
Driftskostnader	6	-6 135 219	-5 803 664
Övriga kostnader	7	-667 759	-848 949
Personalkostnader	8, 9	-1 158 236	-1 590 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 697	-809 502
		-11 633 468	-12 576 294
Rörelseresultat		2 145 093	1 521 662
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 569	8 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 452	-177 000
		-166 883	-168 283
Årets resultat		1 978 209	1 353 379

766

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	27 468 536	28 253 233
Pågående nyanläggningar	11	30 876	0
		27 499 412	28 253 233

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	700
		500	700

Summa anläggningstillgångar

27 499 912 **28 253 933**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		112 563	113 100
Avgifts- och hyresfordringar		35 937	4 930
Avräkningskonto HSB Malmö		7 104 502	5 360 864
Övriga fordringar	13	116 638	69 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	236 981	239 141
		7 606 621	5 787 074

Summa omsättningstillgångar

7 606 621 **5 787 074**

SUMMA TILLGÅNGAR

35 106 533 **34 041 007**

PK

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		843 440	843 440
Fond för yttre underhåll	15	5 979 456	5 691 857
		6 822 896	6 535 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		918 496	-147 284
Årets resultat		1 978 209	1 353 379
		2 896 705	1 206 095
Summa eget kapital		9 719 601	7 741 392
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 125 466	7 650 000
Summa långfristiga skulder		7 125 466	7 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 720 000	15 668 642
Leverantörsskulder		379 809	437 399
Aktuella skatteskulder		17 082	19 082
Övriga skulder	19	608 283	709 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 536 292	1 814 703
Summa kortfristiga skulder		18 261 466	18 649 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 106 533	34 041 007

JKG

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 978 209	1 353 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		784 697	809 502
Resultat efter finansiella poster		2 762 906	2 162 881
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-75 909	-131 237
Förändring av kortfristiga skulder		-439 508	411 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 247 489	2 443 013
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 876	-11 247 505
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 876	-11 247 505
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-473 176	7 581 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-473 176	7 581 148
Årets kassaflöde		1 743 437	-1 223 344
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 360 864	4 390 043
Likvida medel vid årets slut		7 104 301	3 166 699

2020

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 58 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 1,47 %.

Inventarier

Avskrivning sker planligt 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.

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr)

PaG

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	13 144 340	12 951 072
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	322 715	285 490
	13 467 055	13 236 562

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga intäkter	269 659	261 464
Ersättning försäkringsskador	41 847	599 930
	311 506	861 394

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	76 282	165 340
Material i löpande underhåll	98 349	82 652
Löpande underhåll av bostäder	116 038	115 891
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	79 015	141 139
Löpande underhåll tvättutrustning	3 641	25 513
Löpande underhåll Va/sanitet	67 802	110 401
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	60 468	39 858
Löpande underhåll av hissar	28 283	-2 548
Löpande underhåll el	150 302	126 224
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	31 250	286 825
Försäkringsskador	286 047	629 286
Skadegörelse	27 819	0
	1 025 296	1 720 581

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	148 343	131 663
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	306 891	0
Periodiskt underhåll el	872 496	0
Periodiskt underhåll hissar	61 562	1 283 684
Periodiskt underhåll markytor	71 109	0
	1 460 401	1 415 347

2024

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2022-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 255 390	833 235
El	723 971	883 409
Uppvärmning	2 053 131	1 953 735
Vatten	674 713	601 480
Sophämtning	353 145	351 051
Tomträttsavgälder	374 652	374 652
Övrigt	700 218	806 102
	6 135 220	5 803 664

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	231 208	266 951
Revisionsarvoden	28 505	22 545
Övriga externa kostnader	408 046	559 453
	667 759	848 949

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	141 900	139 501
Revisionsarvode	23 650	23 250
Löner och andra ersättningar	67 030	71 782
Löner anställda	544 154	825 405
	776 734	1 059 938
Sociala kostnader		
Övriga gemensamma kostnader	3 350	14 980
Sociala avgifter enligt lag och avtal	206 632	294 464
Uttagsskatt	171 520	221 569
	381 502	531 013
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	1 158 236	1 590 951

Pala

Not 10 Byggnader och Mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	53 025 364	45 916 191
Omklassificering avser fasader		9 303 339
Utrangeringar		-2 194 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 025 364	53 025 364
Ingående avskrivningar	-24 925 331	-26 309 995
Utrangering fasader		2 194 166
Årets avskrivningar	-784 697	-809 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 710 028	-24 925 331
Utgående redovisat värde	27 315 336	28 100 033
Taxeringsvärden byggnader	128 174 000	128 174 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	182 174 000	182 174 000
Bokfört värde mark	153 000	153 000
	153 000	153 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående arbete avser IMD-EI och beräknas kosta 850,000 kronor

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	250 000
Inköp	30 876	9 053 339
Omklassificeringar	0	-9 303 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 876	0
Utgående redovisat värde	30 876	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	700
Utgående redovisat värde	500	700

JK

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	115 588	67 989
Övriga fordringar	1 050	1 050
	116 638	69 039

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetald försäkring	70 214	80 235
Förutbetald Kabel-TV	19 650	19 379
Förutbetald tomträttsavgäld	124 884	124 884
Övriga förutbetalda kostnader	16 407	8 020
Upplupna ränteintäkter	5 826	6 623
	236 981	239 141

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	5 691 857	5 142 204
Avsättning	1 748 000	1 965 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 460 401	-1 415 347
	5 979 456	5 691 857

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 371 000	29 727 000
	27 371 000	29 727 000

Handwritten signature

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,6	2021-06-28	7 650 000	7 730 000
SEB	0,88	2022-11-28	3 137 500	
SEB	0,92	2022-01-28	4 257 966	
Stadshypotek	0,52	2021-04-28	7 800 000	
SEB	1,48	2020-01-28		1 122 742
SEB	1,48	2020-01-28		1 120 240
SEB	0,84	2019-12-20		2 118 160
Stadshypotek	0,7	2019-11-28		3 267 500
Stadshypotek	0,65	2020-04-28		7 960 000
			22 845 466	23 318 642

Not 18 Skulder till kreditinstitut

15 720 000 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 270 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 21 495 466 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 720 000	15 668 642
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	7 125 466	7 650 000
	22 845 466	23 318 642

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Fond för inre underhåll	366 492	398 000
Källskatt	15 750	20 589
Arbetsgivaravgifter	19 218	19 262
Uttagsskatt	171 520	221 569
Depositioner	35 304	50 368
	608 284	709 788

PEL

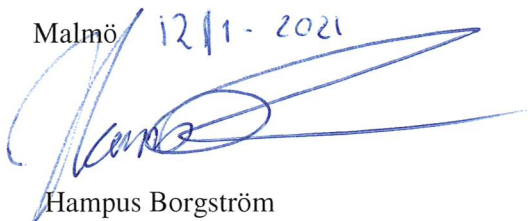
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	26 867	21 950
Övriga upplupna kostnader	448 917	748 825
Förutbetalda hyror och avgifter	1 060 508	1 043 928
	1 536 292	1 814 703

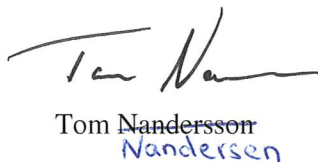
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

12/11-2021



Hampus Borgström



Tom Nandersson
Nandersen



Jonas Nilsson



Stefan Kolloff



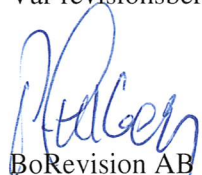
Kaj Gebka



Peter Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

14/1-2021



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sevki Gültaslar
Av föreningen utsedd revisor



Islam-Islami
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almhög i Malmö, org.nr. 746000-5437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

P66

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Föreningens föreningsvalda revisorer har gjort en annan bedömning än jag gällande fråga om ansvarsfrihet och därmed kan någon gemensam revisionsberättelse inte lämnas.

Malmö den 14 / 11 2021



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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almhög i Malmö,
organisationsnummer 746000-5437

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för HSB Brf Almhög i Malmö.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för HSB Brf Almhög i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Utbetalning av ersättning till styrelseledamot för utfört arbete

På stämman 2019-02-12 beslutades att medlem som utfört arbete åt föreningen ersätts med 200kr/tim. Sådan ersättning har under året utbetalats till en av styrelsens ledamöter, totalt 38.800 kr. Något underlag i form av tidrapporter eller annat finns inte. Ersättningen har av styrelsens ledamot tagits ut i egenskap av vicevärd, trots att föreningen har under samma period då ovan beslut togs haft en vicevärd/förvaltare anställd.

Inköp av presentkort och födelsedagspresenter/avtackningar

Under året har det gjorts inköp av födelsedagspresent till samma ledamot som ovan i form av presentkort på 5.029 kr utan något styrelsebeslut. Vi revisorer ifrågasätter om styrelseledamöter (med eller utan styrelsebeslut) ska dela ut födelsedagspresenter till varandra och om det är etiskt korrekt då det är medlemmarna i föreningen som får betala. Styrelsens ledamöter är förtroendevalda av medlemmarna på föreningsstämman.

Ovan utbetalning av ersättning samt inköp av födelsedagspresent saknar styrelsebeslut och underlag.

Styrelsens ledamöter under perioden 2019-09-01 – 2020-02-11 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 har enligt vår uppfattning handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi rekommenderar att föreningens årsstämma inte beviljar styrelsens följande ledamöter Margareta Ragnarsson och Ann-Christin Berndtsson ansvarsfrihet för perioden 2019-09-01 – 2020-02-11 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Vi rekommenderar att föreningens årsstämma inte beviljar styrelsens följande ledamöter Jonas Nilsson, Hampus Borgström, Tom Nandersen och Rune Esbjörnsson ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

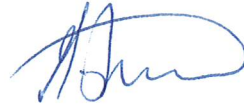
2
1
7
SS

Vi rekommenderar att föreningens årsstämma beviljar ansvarsfrihet för styrelsens följande ledamöter Stefan Kolloff, Kaj Gebka ledamöter för perioden 2020-02-11 – 2020-08-31 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Malmö den 14 januari 2021



Sevki Gültaslar
Av föreningen vald revisor



Lomi Islami
Av föreningen vald revisor

Till styrelsen i Brf Almhög

Motion inför årsstämman 2021 för att förnya p-platser mellan Rödkullastigen 7 och 9.

Mitt förslag är att det finns ett stort behov att förnya och asfaltera om p-platserna, då det finns trädrötter som spräckt upp asfalten och ta bort de stora stenarna och de 2 gräsytor mot Eriksfältsgatan och cykelbanan Rödkullastigen används ofta idag som hundrastplatser bör tas bort.

Motivering: Styrelsen bör se efter möjligheten att asfaltera om och ta bort alla buskar och träd, som kommer att bli en besparing då det inte behövs någon beskärning av dem.

Gräsytor kan användas till att anlägga 14 nya p-platser som blir en inkomstkälla för föreningen och fylla behovet av boende som behöver p-platser. Alla andra p-platser i föreningen är redan omgjorda. Jag föreslår också att styrelsen tittar på att göra förnyelsen enhetlig genom att titta på Brf Fosiedals p-platser och kontakta dem för att en uppfattning om hur mycket det kan kosta.

Med vänlig hälsning

Sevki Gultaslar
Rödkullastigen 5B
Läg nr 22

2020-11-04

HSB BRF Almhög e-post - Förslag till motion Brf Almhög



Styrelsen Almhög <styrelsen@hsb-brfalmhog.se>

Förslag till motion Brf Almhög

Valdemar W <valdemar.wenster@gmail.com>
Till: Styrelsen Almhög <styrelsen@hsb-brfalmhog.se>

28 oktober 2020 22:14

Hejsan jag har ett motions-förslag.

Att byta ut låsen på våra grindar till samma eller liknande typ av magnetlås som vår grannförening har. Låsen på grindarna kärvar väldigt ofta och många gånger är grindarna inte låsta över huvud taget.

Jag tror ett byte av lås hade varit rätt billigt att genomföra samtidigt som det förbättrar säkerheten. Det är ju ingen mening med höga staket om grindarna inte låser sig.

Med vänlig hälsning,
Valdemar Wenster
Solvändegatan 5d
Valberedningen

10. Motioner från medlemmar

Två motioner har inkommit från medlemmarna till årsstämman.

Motion 1, Sevki Gultaslar lgh 22.

Vi beslutar att avslå motionen med motiveringen att vi vill behålla en grön utemiljö, att vi inte har något behov av fler parkeringsplatser och att det blir en för stor kostnad för föreningen, bilaga 1.

Motion 2, Valdemar Wenster lgh 241.

Vi beslutar att avslå motionen eftersom att det är ett garantiärende och kommer att åtgärdas av entreprenören, bilaga 2.

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 förpliktelse 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

Förpliktelse – 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.