



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
ALMHÖG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening brf Almhög i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

tisdagen den 11 februari 2020 kl 19.00

Lokal: Fritidslokalen, Solvändegatan 5.

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 suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedningen, 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 Almhög i Malmö

Org nr 746000-5437

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31 föreningens

59:e verksamhetsår

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 – 1960. Fastigheten Kärven 2 innehar föreningen som äganderätt. Fastighetens adress är Solvändegatan 5 och Rödkullastigen 6 i Malmö. Fastigheterna Strået 3 och 4 med adress Rödkullastigen 5 och 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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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 18.062 kvm Total
lokalyta 95,5 kvm. Lägenheternas
medelyta 64,5 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2019.
Närvarande 47, röstberättigade 45 varav 4 via ombud och 1 biträde registrerat.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Margareta Ragnarsson	
Vice ordförande och Sekreterare	Jonas Nilsson	
Studieorganisatör och Ledamot	Hampus Borgström	från 2018-10-02
Ledamot	Tom Nandersson	från 2018-10-02
Ledamot	Ann-Christine Berntsson	från 2018-10-02
Utsedd av HSB	Rune Esbjörnsson	
Suppleant	Mattias Dahl	
Suppleant	Linda Tilly	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Margareta Ragnarsson och Ann-Christin Berntsson samt suppleanterna Linda Tilly och Mattias Dahl. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningen har haft två extrastämmor. Vid extrastämman 2018-10-02 fattades första beslut om nya stadgar och fyllnadsval gjordes på Ann-Christin Berntsson på 16 mån, Hampus Borgström på 4 månader och Tom Nandersson på 4 månader. Vid extrastämman 2018-11-27 fattades det andra och slutgiltiga beslutet om nya stadgar.

Firmatecknare två i förening

Margareta Ragnarsson, Tom Nandersen, Jonas Nilsson och Ann-Christine Berndtsson.

Revisorer

Göran Gullberg och Lomi Islami samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.
Revisorssuppleant är Dina Eid Musalam

Valberedning

Sammie Sharar, Sevki Gultaslar och Remzi Ratcoceri. Sevki Gultaslar sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Margareta Ragnarsson och Ann-Christine Bernsson, suppl Jonas Nilsson och Hampus Borgström.



Vicevärd

Inger Löfquist, anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Föreningen har antagit nya stadgar, daterade 2019-03-07.
2. Stadgeenlig besiktning gjordes av Björn Norrman och Inger Löfquist 2019-08-22.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

1. Omfogning av fasader på höghusen, nya plåtar kring fönster, omtätning av fönster, målning av vita fält och grund och reparation av källarnedgångar.
2. Två nya hissar är installerade i Rödkullastigen 5B och 7B.
3. Elcentralen på Solvändegatan 5 är utbytt.
4. Armatyrerna på gavlarna på höghusen och vissa vid parkering mellan Rödkullastigen 7–9 är utbytta.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 717 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Budgeten för år 2019/20 är fastställd och beslut har tagits att höja avgifterna med 1% fr o m 2020-01-01.

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

Styrelsen har under året beslutat om och arbetat fram en finanspolicy för föreningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 318 642 kr. Under året har föreningen amorterat 323 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 70 år.

Väsentliga avtal

Avtal om tomträtt gällande Strået 3 och 4 finns. Gäller till 31/12 2021. Kostnad 93.510: - per fastighet och halvår.



Medlemsinformation

Under året har 38 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 334 medlemmar (335 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.

5-årigt sammandrag

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	14 098	13 201	12 681	12 171	11 706
Rörelsens kostnader	-12 576	-11 725	-11 457	-13 395	-11 843
Finansiella poster, netto	-168	-198	-198	-164	-137
Årets resultat	1 354	1 278	1 026	-1 388	-274
Likvida medel & fin. placeringar	5 361	4 390	2 974	3 864	4 292
Skulder till kreditinstitut	23 319	15 738	16 051	13 390	8 565
Fond för yttre underhåll	5 692	5 142	3 844	3 022	4 353
Balansomslutning	34 041	24 695	23 678	21 099	17 737
Fastighetens taxeringsvärde	182 174	135 404	135 404	135 404	119 397
Soliditet %	23%	26%	22%	19%	31%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	10	11	11	10	10
Låneskuld kr/kvm	1 291	871	884	737	477
Avgift kr/kvm	717	698	678	652	623



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	843 440	0	5 142 204	-875 462	1 277 831
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 277 831	-1 277 831
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-1 415 347	1 415 347	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 965 000	-1 965 000	
Årets resultat					1 353 379
Belopp vid årets slut	843 440	0	5 691 857	-147 284	1 353 379

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-147 284
Årets resultat	1 353 379
Summa till stämmans förfogande	1 206 095

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 206 095
-------------------------	-----------



HSB Brf Almhög i Malmö

		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	13 236 562	12 895 130
Övriga intäkter	Not 2	861 394	305 522
Summa Nettoomsättning		14 097 956	13 200 652
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 429 012	-5 146 157
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 590 951	-1 789 164
Löpande underhåll	Not 5	-1 720 581	-1 822 166
Periodiskt underhåll	Not 6	-1 415 347	-827 415
Övriga externa kostnader	Not 7	-848 949	-741 042
Fastighetsskatt/avgift		-387 300	-378 400
Tomträttsavgäld	Not 8	-374 652	-374 652
Avskrivningar	Not 9	-809 502	-645 760
Summa fastighetskostnader		-12 576 294	-11 724 756
Rörelseresultat		1 521 662	1 475 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 717	5 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 000	-203 425
Summa finansiella poster		-168 283	-198 065
Årets resultat		1 353 379	1 277 831
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 353 379	1 277 831
Avsättning underhållsfond		1 965 000	-2 126 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 415 347	827 415
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		3 380 347	-1 298 585
Överskott		4 733 726	-20 754



HSB Brf Almhög i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 10 28 253 233 19 759 396

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 0 250 000

28 253 233 20 009 396

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 12 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

28 253 933 20 010 096

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

118 030 2 548

Avräkningskonto HSB Malmö

5 360 864 4 390 043

Övriga fordringar

Not 13 69 039 59 197

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 239 141 233 228

5 787 074 4 685 016

Summa omsättningstillgångar

5 787 074 4 685 016

Summa tillgångar

34 041 007 24 695 112



HSB Brf Almhög i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

843 440

843 440

Fond för yttre underhåll

5 691 857

5 142 204

6 535 2975 985 644*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-147 284

-875 462

Årets resultat

1 353 379

1 277 831

1 206 095402 369

Summa eget kapital

7 741 3926 388 013

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

7 650 000

15 413 642

7 650 000

15 413 642*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

15 668 642

323 852

Leverantörsskulder

437 399

253 350

Aktuell skatteskuld

19 082

39 899

Fond för inre underhåll

398 000

434 170

Övriga skulder

Not 17

311 789

365 034

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 814 703

1 477 152

18 649 6152 893 456

Summa skulder

26 299 61518 307 098

Summa eget kapital och skulder

34 041 00724 695 112



HSB Brf Almhög i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 353 379	1 277 831
Avskrivningar	809 502	645 760
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 162 881	1 923 591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 237	3 535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	411 369	30 342
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 443 013	1 957 468
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 247 505	-250 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 247 505	-250 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 581 148	-291 352
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 581 148	-291 352
Årets kassaflöde	970 821	1 416 116
Likvida medel vid årets början	4 390 043	2 973 927
Likvida medel vid årets slut	5 360 864	4 390 043

Peder



HSB Brf Almhög 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 59 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 1,47 %

Inventarier

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

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 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 Almhög i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	12 949 572	12 614 425
Hyresintäkter	286 990	280 705
Summa	13 236 562	12 895 130
Not 2	Övriga intäkter	
Ersättning försäkringsskador	599 930	212 655
Övriga intäkter	261 464	92 866
Summa	861 394	305 522
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	833 235	597 001
El	883 409	701 928
Uppvärmning	1 953 735	2 221 610
Vatten	601 480	581 252
Sophämtning	351 051	335 310
Övriga avgifter	806 102	709 055
Summa	5 429 012	5 146 157
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	139 501	135 708
Revisorsarvode	23 250	22 800
Löner och andra ersättningar	71 782	79 797
Summa	234 533	238 305
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	825 405	917 492
Uttagsskatt	221 569	264 191
Summa	1 046 974	1 181 683
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	294 464	358 523
Övriga gemensamma kostnader	14 980	10 653
Summa	309 444	369 176
Totalt	1 590 951	1 789 164
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	165 341	85 623
Material i löpande underhåll	82 652	90 705
Löpande underhåll av bostäder	115 891	154 497
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	141 139	34 750
Löpande underhåll tvättutrustning	25 513	73 681
Löpande underhåll av installationer	0	264 220
Löpande underhåll Va/sanitet	110 401	269 610
Löpande underhåll värme	0	5 063
Löpande underhåll el	126 224	45 974
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	39 858	80 432
Löpande underhåll hissar	-2 548	5 476
Löpande underhåll huskropp utvändigt	286 825	35 025
Löpande underhåll markytor	0	20 271
Försäkringsskador	629 286	656 840
Summa	1 720 581	1 822 166



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	14 229
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	139 375
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	131 663	0
	Periodiskt underhåll hissar	1 283 684	616 311
	Periodiskt underhåll markytor	0	57 500
	Summa	1 415 347	827 415
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	266 951	252 125
	Revisionsarvoden	22 545	21 150
	Övriga externa kostnader	559 453	467 767
	Summa	848 949	741 042
Not 8	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	374 652	374 652
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2022-01-01		
Not 9	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	809 502	645 760
	Summa	809 502	645 760



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 922 791	44 922 791
Omklassificering (avser fasader)	9 303 339	0
Utrangering (fasader)	-2 194 166	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 031 964	44 922 791
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-26 111 315	-25 515 225
Årets avskrivningar	-759 832	-596 090
Utrangering fasader	2 194 166	
Utgående avskrivningar	-24 676 981	-26 111 315
Bokfört värde Byggnader	27 354 983	18 811 476
Ingående anskaffningsvärde mark	153 200	153 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 200	153 200
Bokfört värde Mark	153 200	153 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	993 400	993 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	993 400	993 400
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-198 680	-149 010
Årets avskrivningar	-49 670	-49 670
	-248 350	-198 680
Bokfört värde markanläggning	745 050	794 720
Bokfört värde Byggnader och Mark	28 253 233	19 759 396
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	128 000 000	95 000 000
Byggnad - lokaler	174 000	404 000
	128 174 000	95 404 000
Mark - bostäder	54 000 000	40 000 000
Mark - lokaler		
	54 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde totalt	182 174 000	135 404 000
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	250 000	0
Omklassificering	-9 303 339	0
Årets investeringar	9 053 339	250 000
Pågående nyanläggningar	0	250 000
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

Red



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter

2019-08-31

2018-08-31

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	67 989	59 197
Övriga fordringar	1 050	0
	69 039	59 197

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	224 498	221 832
Upplupna ränteintäkter	6 623	3 594
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 020	7 802
	239 141	233 228

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppi. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	843 440	0	5 142 204	-875 462	1 277 831
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 277 831	-1 277 831
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-1 415 347	1 415 347	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 965 000	-1 965 000	
Årets resultat					1 353 379
Belopp vid årets slut	843 440	0	5 691 857	-147 284	1 353 379

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del
SEB Bolån	29339392	1,48%	2020-01-28	1 122 742	1 122 742
SEB Bolån	29339406	1,48%	2020-01-28	1 120 240	1 120 240
SEB Bolån	30343441	0,84%	2019-12-20	2 118 160	2 118 160
SEB Bolån	43239937	0,60%	2021-06-28	7 730 000	80 000
Stadshypotek	241702	0,70%	2019-11-28	3 267 500	3 267 500
Stadshypotek	281888	0,65%	2020-04-08	7 960 000	7 960 000
				23 318 642	15 668 642

Summa långfristig del

7 650 000

Summa kortfristig del

15 668 642

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

20 786 882

Finns Swap-avtal knutna till föreningen

Nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,12%

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

Ställda säkerheter

27 371 000

20 870 000

varav frigjorda

2 356 000

2 356 000

Eventualförpliktelser

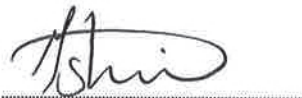

Inga

Inga



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	20 589	23 924
Arbetsgivaravgifter	19 262	26 551
Mervärdesskatt	221 569	264 191
Depositioner	50 368	50 368
	311 789	365 034
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 950	35 361
Övriga upplupna kostnader	748 825	412 100
Förutbetalda hyror och avgifter	1 043 928	1 029 691
	1 814 703	1 477 152

Malmö 12/11 - 2019
Ann-Christin Berndtsson
Tom Nandersen
Hampus Borgström
Rune Esbjörnsson
Jonas Nilsson
Margareta RagnarssonVår revisionsberättelse har 28/12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Lomi Islami
Av föreningen vald revisor
Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Göran Gullberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almhög 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 Almhög 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. 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:

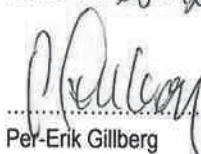
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 28/12 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Goran Gullberg

Av föreningen vald revisor



Lomi Islami

Av föreningen vald revisor

Motioner till årsstämman 2020 i Hsb Brf Almhög.

Malmö 2019-09-01

Hélène Eringsmark
Lägenhet nr 24
Rödkullastigen 5B

Leif Gillander
Lägenhet nr 14
Rödkullastigen 5B

Motion 1 : Vi föreslår att styrelsen tittar på möjligheten att installera elmotorer på alla dörrar till våra trapphus, så att dessa öppnas automatiskt när vi använder taggen.

Vid utgång kan man installera en ny knapp eller använda den som finns så att dörren öppnas automatiskt då kablar redan finns dragna.

Motion 2: Styrelsen bör också titta på möjligheten där det är möjligt att montera en ramp vid trapporna upp till hissplan, då det är mycket besvärligt att ta sig upp med barnvagn, rollator eller shoppingvagn.

Motivering: Vi har sett att grannföreningen **Brf Fosiedal** har sådana dörrar idag, de boende är mycket nöjda eftersom det underlättar för alla , främst för de som är äldre med något handikapp och rollator eller föräldrar med barnvagn.

Vi är säkra på att dessa förslag kommer att uppskattas av de boende om de genomförs och bör finnas på dagordningen inför årsstämman 2020 .

Med vänlig hälsning
Hélène Eringsmark

Leif Gillander



Malmö 2019-10-28

Till styrelsen i Brf Almhög

Motion inför årsstämman 2020 för att förnya p-platser mellan Rödkullastigen 7 och 9.

Vårt förslag är att det finns ett stort behov av att förnya och asfaltera om p-platserna, då det finns trädrötter som spräckt upp asfalten och ta bort de stora stenarna och de 2 gräsplättarna 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. Det kommer att bli en besparing då det inte kommer behövas någon beskärning av buskar och träd.

Gräsplattor 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. Vi förslår också att styrelsen tittar på att göra förnyelsen enhetlig genom att titta Brf Fosiedals p-platser och gärna kontakta dem för att en uppfattning om hur mycket kan kosta.

Med vänlig hälsning

Sevki Gultaslar
Rödkullastigen 5B
Läg nr 22



Kaj Gebka
Rödkullasti 6D
Läg nr 227



Inkommen 31/10 klockan 14⁰⁰

Mottagen av

Christwan Creek

Sydsvenske Föreningar

Styrelsens yttrande angående motioner till verksamhetsårets stämma.

Angående motion 1 och 2

Styrelsen är positiv till tanken och delar motionärernas åsikt att detta skulle uppskattas av många boende.

Kostnaden blir emellertid rätt stor då vi för närvarande har 12 dörrar som skulle behöva utrustas med öppningsanordningar (två entrédörrar har redan, via lagen om bostadsanpassning, utrustats).

Enligt underhanderbjudande kostar varje dörr mellan 25 -30 000 kr, till detta kommer kostnaden för en ramp som är svårkonstruerad beroende på om den ska fungera för både barnvagn, rollator och shoppingvagn.

Den totala kostnaden kan därför bli ca 500 000 kr.

Mot detta ska ställas att den eller de som verkligen har ett stort behov av sådana hjälpmedel kan få det via Bostadsanpassningslagen efter ansökan hos Malmö Stad.

Styrelsen rekommendation till stämman blir därför att båda motionerna avslås.

Motion 3

Styrelsen delar motionärernas åsikt att det finns behov av underhåll av den aktuella parkeringsplatsen och konstaterar också att det i föreningens underhållsplan för verksamhetsåret 2023/2024 finns avsatta 153 000 kr för asfaltering/lagning samt linjemarkeringar av föreningen parkeringar.

Frågan om borttagning av träd och gräsytor bör då diskuteras eftersom det påverkar boendemiljön i en större utsträckning än enbart asfaltering/lagning. Hela parkeringsområdets utformning bör då diskuteras.

Styrelsen rekommendation till stämman blir därför att motionen avslås.

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 erlægga 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.