



ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLANERING

1/9 2019 – 31/8 2020

HSB
BRF ALMVIK
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Revisionsberättelse	21
Valberedningens förslag	23



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0767

HSB Brf Almvik i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2020/2021 - 2024/2025



VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. HSB Brf Almvik innehar marken med tomträttsavtal.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för HSB Brf Almvik har valt att ge utökad information om föreningens och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under sommaren 2020 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 2020-08-24.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2020/2021	Planerat 2021/2022	Planerat 2022/2023	Planerat 2023/2024	Planerat 2024/2025	Planerat 2025-2030
Mark						X
Fasader			X			
Fönster						X
Tak				X		
Invändigt						X
VVS					X	X
El						
Värme						X
Styr- och övervakning						
Utrustning						



Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2020/2021	Föreligger inga åtgärder enligt underhållsplanen.			
2021/2022	Föreligger inga åtgärder enligt underhållsplanen.			
2022/2023	Målning av träpanel, vindskivor, taksprång och takdetaljer. Målning plåt och portar garage. (underhåll)	6 449	6 449	
2023/2024	Utbyte takunderlag och krönbeslag förråd. (underhåll)	1 473	1 473	
2024/2025	Rensning avloppsledningar (underhåll)	135	135	

Lån/Bunden placering

Föreningen har bundna placeringar på 3 000 000 kr. Ingen nyupplåning är planerad under den kommande femårsperioden. Föreningen beräknas ta bundna placeringar i anspråk för att betala kommande investeringar/periodiskt underhåll.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna måste förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke med de i dag kända faktorer för föreningens ekonomi.

	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Avgiftsförändring	0,0%	0,3%	0,0%	0,3%	0,0%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	604	623	623	642	642

**Nyckeltal för föreningen**

Nyckeltal	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Genomsnittlig årsavgift/kvm	604	587	587	570	570
Genomsnittlig hyra/kvm	Ej aktuellt, föreningen har inga hyresrätter				
Lån kr/kvm	1 213	1 234	1 255	1 295	1 325
Räntekostnad kr/kvm	16	19	19	23	38
Likviditet*	453%	390%	308%	325%	272%
Soliditet	35%	32%	29%	26%	29%
Skuldkvot**	2,0	2,1	2,1	2,3	2,3

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt
Om likviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen förutsätts löpa vidare och ej lösas in.
I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade och nyckeltalen även för tidigare år har justerats.

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet
att hantera sina skulder. Beräknas genom lån/omsättning
Tumregeln blir i all sin enkelhet: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Almvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31.
Föreningens 43:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Sofieholm 4 som föreningen innehar med tomträtt, vilken innehåller 110 st lägenheter, bostadsrätter. På fastigheten finns 110 garage och 51 p-platser. P-automaterna handhas av Q-Park.

Föreningens fastigheter byggdes år 1977.

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

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

Lägenhetstyper

Radhus typ A 21 st yta 104 kvm
Radhus typ B 32 st yta 104 kvm
Grändhus typ C 57 st yta 138 kvm

Lägenheter

Total lägenhetsyta 13.378 kvm
Medellägenhetsyta 121,6 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2020, S:t Mikael's Kyrkan Lindeborg. Närvarande var 44 medlemmar varav 31 st röstberättigade.



Styrelse

Den av stämman valda styrelsen fick vid konstituerande sammanträde följande sammansättning:

Ordförande	Agne Olsson
Vice ordförande	Bengt Persson
Sekreterare	Robert Baranowski
Studier o fritid	Bengt Persson
Ledamot	Leif Svensson
Ledamot, utsedd av HSB	Peter Molin
1:a suppleant	Sofia Erdelyi
2:a suppleant	Vicky Hörnstedt
3:e suppleant	Irene Olofsson

I tur att avgå vid årets stämma är styrelseledamöterna Agne Olsson, Leif Svensson samt suppleanten Vicky Hörnstedt.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Bjergert och Aida Kaciu samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har haft 9 st protokollförda sammanträde.

Firmatecknare två i förening

Firmatecknare i föreningen har varit Agne Ohlsson, Bengt Persson, Leif Svensson och Robert Baranowski.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monika Thulin, Susanne Book med Monika Thulin som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Agne Olsson har varit ordinarie representant och Leif Svensson suppleant.

Vicevärd

Styrelsen har under året innehaft vicevärdfunktionen med de huvudsakliga arbetsuppgifterna på Agne Olsson som arvoderad vicevärd.

Fastighetsskötsel

Bo Lindgren har varit timanställd vaktmästare och sköter bl a miljöhusen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2018/2019. Höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 1 oktober 2019 för verksamhetsåret 2019/2020.

Studie och fritidsverksamheten

Under verksamhetsåret har det anordnats bingo och boulespel för medlemmarna. Det finns även en kvartersgård för bastu och andra aktiviteter.

PEL

Stadgeenlig besiktning

Styrelsen har företagit stadgeenlig besiktning 2020-11-07 utan anmärkning. Föreningen följer underhållsplanen, i övrigt löpande underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid verksamhetsårets slut 184 st (fg år 183 st).

Under året har 8 st lägenheter överlåtits till nya medlemmar.

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

Väsentliga händelser och kostnader under året

Löpande underhåll	kostnader
Låscentralen	10 616:-
Bengtssons Tvättmaskinsservice	1 163:-
Elektroinstallationer	19 050:-
Telia	5 376:-
Power Clean	18 433:-
VS Gruppen Syd	71 155:-
Jimmys Värme & Sanitet	1 800:-
Kyl & Värmeautomatik	14 897:-
Milessons Glasmästeri	2 932:-
Maintain	22 200:-
Hugos Bygg & Renovering	20 000:-
Ekoplåt	15 100:-
Tage Olofsson Trädgårdsanläggning	205 335:-
Q-Park	9 500:-
Fastab Service	4 792:-
Material i löpande underhåll	41 083:-
	463 432:-

Periodiskt underhåll	kostnader
Power Clean, underhållsspolning av avloppssystem	103 125:-
Kyl & Värmeautomatik, byte av reglercentral	28 750:-
Maintain, renoveringsarbete	105 625:-
Tage Olofsson, renovering av sandlådor	41 651:-
Peab Asfalt, asfaltering av parkering	66 570:-
	345 721:-

Handwritten signature

Ekonomisk ställning och resultat

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	8 080	7 872	7 887	7 646	7 566
Rörelsens kostnader	-6 773	-6 466	-7 659	-6 629	-7 966
Finansiella poster, netto	-190	-229	-231	-295	-501
Årets resultat	1 117	1 177	-4	722	-901
Likvida medel & fin placeringar	7 124	5 728	4 210	4 567	3 750
Skulder till kreditinstitut	16 229	16 513	16 797	17 319	17 743
Fond för yttre underhåll	4 099	3 737	3 321	3 856	3 669
Balansomslutning	27 648	26 727	25 807	26 318	26 149
Fastigheters taxeringsvärde	145 014	145 014	145 014	116 463	116 463
Soliditet (%)	35	32	29	28	26
Räntekostnad kr/kvm	16	19	19	23	38
Låneskuld kr/kvm	1 213	1 234	1 255	1 295	1 326
Avgift kr/kvm	604	587	587	570	570

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 624 900	3 744 628	2 082 119	1 176 880	8 628 527
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-345 721	345 721		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		700 000	-700 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 176 880	-1 176 880	0
Öresavrundningar		-1			-1
Årets resultat				1 117 090	1 081 090
Belopp vid årets utgång	1 624 900	4 098 906	2 904 720	1 117 090	9 709 616

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 904 720
årets vinst	1 117 090
	4 021 810

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 021 810
	4 021 810

9/2/20

Styrelsens slutord

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till medlemmarna som ställt upp och klarat en hel del när det gäller skötsel samt underhåll, vilket innebär att föreningens kostnader kan hållas nere. Vi vill tacka våra trevliga värdinnor, som ställer upp och serverar medlemmarna med fika vid våra sammankomster, vid vår och höststädningen. Styrelsen vill även tacka Bo Lindgren vaktmästare för det fina arbete han utfört under året. Övrigt löpande underhåll såsom rabatter, komplettering av träd, målning garage, staket, byte av panel på hus och förråd har utförts. Föreningen har även investerat i laddboxar för elbilar på angöring A och B, man har även lagt ut farthinder på A och B för att dämpa farthållningen.

När det gäller ordningen inom området vill styrelsen vädja till medlemmarna att man följer ordningsreglerna bl.a när det gäller förbud att cykla inom området, samt att man kör in sina bilar i garagen och låser garageportarna. Styrelsen hoppas på medlemmarnas goda samarbetsvilja i dessa hänseende, allt för att främja den goda grannsämjan inom vårt Almvik. Styrelsen tackar för det förtroende som visats under det gångna verksamhetsåret.

PS

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 054 856	7 855 933
Övriga intäkter	3	25 622	16 076
		8 080 478	7 872 009
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-463 432	-407 107
Planerat underhåll	5	-345 721	-250 977
Fastighetsavgift/skatt		-918 390	-885 390
Driftskostnader	6	-3 826 012	-3 800 307
Övriga kostnader	7	-334 715	-250 181
Personalkostnader	8, 9	-300 698	-298 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 191	-574 010
		-6 773 159	-6 466 201
Rörelseresultat		1 307 319	1 405 808
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 344	25 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 574	-254 183
		-190 230	-228 928
Årets resultat		1 117 090	1 176 880

Reda

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	20 062 718 20 062 718	20 545 096 20 545 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500 1 500	1 500 1 500
Summa anläggningstillgångar		20 064 218	20 546 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 926	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 089
Avräkningskonto HSB Malmö		2 123 841	2 727 903
Övriga fordringar	13	8 025	7 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	448 238	439 596
		2 584 030	3 179 925
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	5 000 000 5 000 000	3 000 000 3 000 000
Summa omsättningstillgångar		7 584 030	6 179 925
SUMMA TILLGÅNGAR		27 648 248	26 726 521

FEA

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 624 900	1 624 900
Fond för yttre underhåll	15	4 098 906	3 744 628
		5 723 806	5 369 528
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 904 720	2 082 119
Årets resultat		1 117 090	1 176 880
		4 021 810	3 258 999
Summa eget kapital		9 745 616	8 628 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 599 768	9 082 967
Summa långfristiga skulder		9 599 768	9 082 967
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 628 875	7 429 676
Fond för inre underhåll		566 453	543 669
Leverantörsskulder		62 375	69 507
Aktuella skatteskulder		51 909	73 285
Övriga skulder	19	39 589	36 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	953 663	861 977
Summa kortfristiga skulder		8 302 864	9 015 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 648 248	26 726 521

Jde

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 117 090	1 176 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		584 191	574 010
Resultat efter finansiella poster		1 701 281	1 750 890
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 167	-31 113
Förändring av kortfristiga skulder		88 637	241 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 781 751	1 961 102
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-101 813	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-101 813	-800
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-284 000	-442 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-284 000	-442 092
Årets kassaflöde		1 395 938	1 518 210
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 727 903	4 209 693
Likvida medel vid årets slut		7 123 841	5 727 903

PEL

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 77 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 1,8 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 18 057 352 kr (fg år 18 057 352 kr)

PEL

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	8 075 221	7 858 752
Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg	101 808	119 354
Årets avsättning inre fond	-122 173	-122 173
	8 054 856	7 855 933

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
El, ej momsreg	-3 600	-3 600
Överlåtelseavgift	9 444	3 489
Pantförskrivningsavgift	13 132	5 045
Övriga intäkter	6 646	11 142
	25 622	16 076

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	41 083	15 616
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	10 616	0
Löpande underhåll tvättutrustning	1 163	0
Löpande underhåll av installationer	16 914	0
Löpande underhåll Va/sanitet	56 070	44 729
Löpande underhåll värme	29 231	49 295
Löpande underhåll ventilation	6 134	25 177
Löpande underhåll el	7 512	21 249
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	75 082	122 088
Löpande underhåll av markytor	214 835	128 953
Skadegörelse	4 792	0
	463 432	407 107

PKS

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	103 125	0
Periodiskt underhåll värme	28 750	60 000
Periodiskt underhåll ventilation	0	94 646
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	105 625	96 331
Periodiskt underhåll markytor	108 221	0
	345 721	250 977

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld gäller fr o m. 2018-01-01 och 10 år framåt.

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	10 391	17 679
Elavg för drivkraft och belysning	59 315	59 403
Fjärrvärme	1 729 094	1 744 946
Vatten	384 790	401 436
Sophämtning	238 131	194 311
Fastighetsförsäkringar	152 940	131 251
Tomträttsavgälder	1 054 560	1 054 560
Kabel-TV	36 755	36 685
Bredband	160 036	160 036
	3 826 012	3 800 307

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administrativ förvaltning, grundavtal	139 459	135 866
Medlemsavgift HSB Malmö	46 065	46 065
Överlåtelseavgifter	9 402	3 464
Pantförskrivningsavgifter	13 141	5 975
Revisionsarvoden - extern revisor	9 800	9 525
Stämma	9 038	9 129
Kontorsmaterial och trycksaker	9 180	15 104
Lämnade bidrag och gåvor	10 532	9 830
Korttidsinventarier	4 067	4 847
Energideklaration	75 000	0
Övriga externa kostnader	9 031	10 376
	334 715	250 181

Övriga externa kostnader består av kostnader för styrelsen, möten, telefon, föreningsverksamhet, bolagverket och bankavgifter.

Pda

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	2	2

Föreningen har en timanställd vaktmästare och en vicevärd.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 600	94 800
Revisionsarvode	10 956	14 062
Övriga arvoden förtroendevalda	27 600	27 600
Löner anställda	128 568	114 624
	263 724	251 086
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	36 973	47 142
	36 973	47 142
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	300 697	298 228

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 907 013	31 907 013
Årets anskaffning, laddboxar för elbilar	101 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 008 826	31 907 013
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 361 917	-10 787 907
Årets avskrivningar	-584 191	-574 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 946 108	-11 361 917
Bokfört värde byggnader	20 062 718	20 545 096
Taxeringsvärden byggnader	95 956 000	95 956 000
Taxeringsvärden mark	49 058 000	49 058 000
	145 014 000	145 014 000

706

Not 11 Andelar

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek.för.	5 000 000	3 000 000
	5 000 000	3 000 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	8 025	7 337
	8 025	7 337

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 281	3 635
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 957	435 961
	448 238	439 596

Övriga förutbetalda kostnader avser tomträttsavgäld, försäkring, kabel-tv och bredband.

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	3 744 628	3 320 605
Avsättning	700 000	675 000
Ianspråktagande	-345 721	-250 977
Öresavrundningar	-1	0
	4 098 906	3 744 628

PLA

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Swedbank Hypotek	1,35	2021-06-23	6 422 967	6 501 059
Swedbank Hypotek	1,19	2022-04-25	2 660 000	2 740 000
SEB Bolån	1,27	2025-03-28	2 484 681	2 559 409
SEB Bolån	1,29	2029-09-28	4 660 995	4 712 175
			16 228 643	16 512 643

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 628 875 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 284 000 kr

Om fem år beräknas skulden uppgå till 14 808 643 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 628 875	7 429 676
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 599 768	9 082 967
	16 228 643	16 512 643

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 358 700	27 358 700
	27 358 700	27 358 700

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	4 582	5 764
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	1 071	1 311
Mervärdesskatt	33 936	29 838
	39 589	36 913

PEA

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna styrelsearvode	96 600	94 800
Upplupna revisionsarvode	10 642	10 350
Övriga upplupna arvode	6 000	6 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	35 581	34 923
Upplupen extern revisor	9 800	9 775
Upplupen elkostnad	3 999	3 697
Upplupen värmekostnad	42 147	30 476
Upplupen renhållningskostnad	3 195	709
Förutbetalda hyror och avgifter	653 632	617 751
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	64 692	16 517
Upplupna räntekostnader-lån	27 374	36 979
	953 662	861 977

Malmö 26 / 11 2020



Agne Olsson
Ordförande



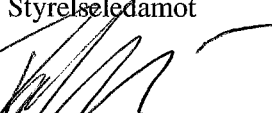
Bengt Persson
Styrelseledamot



Robert Baranowski
Styrelseledamot




Leif Svensson
Styrelseledamot


Peter Molin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 / 12 2020


Erik Bjergert
Av föreningen utsedd revisor
Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Aida Kaciu
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almvik i Malmö, org.nr. 746000-0767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

PEL

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 Almvik i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

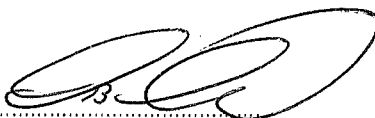
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 7/12 2020



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



Erik Bjergert
Av föreningen vald revisor



Aida Kaciū
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag inför Brf Almviks årsmöte 2021

Ordinarie ledamöter

Agne Ohlsson	2 år	Omval
Leif Svensson	2 år	Omval

Styrelse suppleanter

Vicky Hörnstedt	2 år	Omval
-----------------	------	-------

Revisorer

Isac Alfonsson	1 år	Nyval
Abdul Mateen	1 år	Nyval

Revisor suppleant

Aida Kaciu	1 år	Nyval
------------	------	-------

Valberedning

Monica Thulin sammankallande	1 år	Omval
Susanne Book	1 år	Omval

Fritidskommittén

Vakant

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 förutbetald 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. Förutbetald 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.