



ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF
BERGUVEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Berguven i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-05-01 - 2020-04-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun. Där har föreningen 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 1962 på fastigheterna Söderkulla 1-4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Berguvsgatan 2, 3,4 och 6 i Malmö. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens 304 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1 (kokvrå)	2	30
1	16	38
1	4	43,5
2 (kokvrå)	30	38
2	48	57,5
2	44	60
2	6	66
3	50	75
3	2	77
3	46	78,5
3	1	83,5
4	47	85
5	2	111
5	6	121,5
Butikslokaler, hyresrätt	2	71 resp 639
Övriga lokaler, hyresrätt	7	8,8 35

1 Garage med 110 p-platser

116 Parkeringsplatser utomhus

Total lägenhetsyta 20 322,5 m²

Lägenheternas medelyta 66,85 m². *M*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6/10 2019 med röstlängd omfattande 45 medlemmar varav 2 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Annika Sjöström	På tur att avgå
Vice ordförande	Flavona Haziraj	Ett år kvar
Sekreterare	Flavona Haziraj	Ett år kvar
Studieorganisatör	Nihad Milanovic	Ett år kvar
HSB-representant	Elin Sönnerdahl	20191006--20200211
HSB-representant	Bengt Skånhamre	20200211 - framåt
Ledamot	Kent Karlsson	Avgår 20201018
Ledamot	Anda Philblad	Avgick 20191231
Suppleant	Isak Logo	Ett år kvar
Suppleant	Martin Thygesen	På tur att avgå
Suppleant	Hata Behara	Avgick 20200401

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Annika Sjöström. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Annika Sjöström, Flavona Haziraj och Kent Karlsson

Revisorer

Eva Ohlson och Madeleine Strand samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant Ivana Gligorijevic.

Valberedning

Esad Tucek, Armend Muslijaj och ordförande Ann-Charlotte Lindberg.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Annika Sjöström och Flavona Haziraj med Nihad Milanovic och Anda Pihlblad som suppleant.

Vicevärd

Susanne Lovén, ABDS Förvaltning. *AL*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Enligt tidigare beslut ska Hiss i Skåne renovera samtliga hissar på Berguvsgatan 3, renoveringen sträcker sig över en längre period där en beslutat att renovera två hissar per år. För närvarande återstår renovering av 4 hissar. Vidare har en enligt styrelsebeslut under våren 2020 anlitat Måleritjänst Syd AB för att måla om och fräsch upp trapphusen på Berguvsgatan 3, då samtliga trapphus var slitna och ovälkommande. Några trapphus var i mer akuta tillstånd än andra, men styrelsen ansåg att det var mest rimligt att ta samtliga trapphus på en gång. Detta projekt är avslutat och besiktigt. Taket på Willys har efter avsyn av Epcon beslutats att läggas om. Projektet påbörjades under våren och förväntas besiktigas i början av nästa verksamhetsår. Enligt styrelsens tidigare beslut kommer det befintliga passersystemet i fastigheterna bytas ut. Projektet är på gång men fortfarande i ett tidigt skede och kommer att sträcka sig till nästa budgetår. Lekplatsen bakom Berguvsgatan 3 planeras att byggas om, enligt beslut, även den under nästa budget år. Befintlig lekplats har fått anmärkningar vid besiktning på grund av sitt slitag och är i väldigt stort behov av renovering. Detta sker med förhoppning i samarbete med Brf Söderkulla, då marken är deras men gemensamma intressen finns då föreningen inte har egen mark att bygga lekplats till föreningens yngre. Projektet startades under våren 2020 och upphandling pågår. Enligt tidigare styrelsebeslut kommer garaget att underhållas och gårdsmiljön ovan kommer att göras om i samband med detta. Projektet planeras att startar under hösten 2020. Vi använder fortfarande kommunikationsplattformen Boappa där vi kan se att fler och fler medlemmar ansluter sig, vilket är väldigt positivt. Mer information om Boappa och hur man ansluter, finns att tillgå på föreningens webbsida. Styrelsen riktar ett stort tack till alla som jobbar med och för ABDS förvaltning, för det utförda arbetet under det gångna året.

Tak-, fasad- och fönsterprojektet

Underhållsarbetet av tak-, fasad- och fönster avslutades under 2018 och en värmekameraundersökning genomfördes, där brister i det tekniska utförandet vid fönsterbytet framkom. Bristerna åtgärdades på entreprenörens bekostnad. Vid eventuella ytterligare brister som upplevs av enskilda medlemmar finns möjligheten att utnyttja den föreliggande garantin via en felanmälan, för mer information kontakta styrelsen eller ABDS.

Kommande åtgärder i föreningens underhållsplan

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Omfattningen av nödvändiga underhållsåtgärder för värme- och elsystem som enligt underhållsplanen är förlagda till år 2022, beräknas bli avsevärt mindre än befarat. För att effektivisera värme och luftcirkulation kan långsiktiga besparingar förväntas när en åtgärdar ventilationssystemet. Underhållsåtgärder av garagetak kommer att genomföras under nästa budgetår. Närmare behov och beräknade miljö-, komfort- och kostnadsvinster kommer att utredas av styrelsen. Precis som under tidigare verksamhetsår avser styrelsen undersöka underhållsbehovens omfattning, angelägenhet och beräknade kostnad, och inarbeta dessa i budgeten och i föreningens ekonomiska prognos. *K*

Ekonomi

Avgiften höjs 01/07-2020 med 4 % och 01/07-2021 med 4 %. I takt med att pågående underhållsarbeten avskrivs och behov och kostnader för framtida värme- och elsystemsunderhåll beräknats närmare kan styrelsen komma att höja avgifterna gradvis under kommande år, för att undvika stora, enskilda höjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 68 840 000 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens skuldsättning har inte ökat under verksamhetsåret. I samband med kommande ytterligare underhållsutgifter är det viktigt att fortsätta utarbeta bra beräkningar för kostnaderna och förbereda föreningens ekonomi för dessa för att undvika obehagliga överraskningar i den närmaste framtiden.

Väsentliga avtal

Elavtalet med EON som tecknats gemensamt med Brf Artisten och Brf Söderkulla står oförändrat med löptid över 2,5 år till priset av 47,36 öre/KWh.

Service av samtliga hissar i föreningen ombesörjs av Kone.

Avtalet för bevakningsrondering på ABDS-området och fastighetsjour kvarstår oändrat med Security Assistance AB.

Berguven har gemensamt med de andra föreningarna inom ABDS tecknat ett nytt TV avtal. Den nya leverantören är Sydantenn & Tele AB.

Rangsell utför löpande service i föreningen.

HSB Malmö utför ekonomiska tjänster för föreningen. *u*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	15 303	14 523	14 764	14 780	15 778
Rörelsens kostnader	-13 442	-13 005	-13 691	-13 189	-14 251
Finansiella poster, netto	-1 115	-1 138	-1 067	-661	-630
Årets resultat	712	380	6	930	897
Likvida medel & fin. placeringar	10 752	14 314	11 320	8 506	13 717
Skulder till kreditinstitut	68 840	69 000	69 000	52 000	33 464
Fond för yttre underhåll	15 156	14 823	14 035	14 100	14 660
Balansomslutning	103 658	108 501	102 363	90 357	69 243
Fastigheternas taxeringsvärde	218 477	218 477	164 447	164 447	164 447
Soliditet %	30	27	29	32	41
Räntekostnad kr/kvm	56	57	52	33	31
Låneskuld kr/kvm	3 271	3 279	3 279	2 471	1 590
Avgift kr/kvm	593	570	560	560	596

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 390 500	0	14 822 790	13 036 013	379 986	29 629 289
Avsättning till underhållsfond			1 198 000	-1 198 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-864 638	864 638		0
Disposition av föregående års resultat:				379 986	-379 986	0
Årets resultat					711 946	711 946
Belopp vid årets utgång	1 390 500	0	15 156 152	13 082 637	711 946	30 341 235

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 082 636
årets vinst	711 946
	13 794 582
disponeras så att i ny räkning överföres	13 794 582
	13 794 582

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

Resultaträkning

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	13 514 286	13 033 621
Övriga intäkter	3	1 788 293	1 490 046
		15 302 579	14 523 667
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-588 952	-573 557
Planerat underhåll	5	-864 638	-402 345
Fastighetsavgift/skatt		-489 186	-462 870
Driftskostnader	6	-7 280 323	-7 104 613
Övriga kostnader	7	-754 720	-1 063 981
Personalkostnader	8	-322 980	-318 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 140 881	-3 080 229
		-13 441 680	-13 005 596
Rörelseresultat		1 860 899	1 518 071
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 589	62 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 172 355	-1 200 667
		-1 114 766	-1 138 084
Skatt vid försäljning av lägenhet		-34 186	0
Årets resultat		711 946	379 986 <i>KL</i>

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	90 841 315	92 142 196
Pågående nyanläggningar och förskott	10	112 051	13 552
		90 953 366	92 155 748
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 046 223	1 046 223
		1 046 223	1 046 223
Summa anläggningstillgångar		91 999 589	93 201 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 780	28 224
Avräkningskonto HSB Malmö		3 352 389	4 314 258
Skattekonto		5 903	5 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	898 645	950 556
		4 258 717	5 298 935
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	7 400 000	10 000 000
		7 400 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		11 658 717	15 298 935
SUMMA TILLGÅNGAR		103 658 306	108 500 906 //

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 390 500	1 390 500
Fond för yttre underhåll	14	15 156 152	14 822 789
		16 546 652	16 213 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 082 636	13 036 013
Årets resultat		711 946	379 986
		13 794 582	13 415 999
Summa eget kapital		30 341 234	29 629 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	64 020 000	49 000 000
Summa långfristiga skulder		64 020 000	49 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 820 000	20 000 000
Leverantörsskulder		203 576	742 738
Aktuella skatteskulder		86 005	35 508
Fond för inre underhåll		1 766 141	1 636 155
Övriga skulder	18	184 429	194 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 236 921	7 262 281
Summa kortfristiga skulder		9 297 072	29 871 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 658 306	108 500 906 <i>K</i>

Kassaflödesanalys

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	746 132	379 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 140 881	3 080 229
Resultat efter finansiella poster	3 887 013	3 460 215
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	78 349	-46 669
Förändring av kortfristiga skulder	-5 428 732	5 757 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 463 370	9 171 056
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 938 499	-6 176 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 938 499	-6 176 990
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-160 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	0
Årets kassaflöde	-3 561 869	2 994 066
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	14 314 258	11 320 192
Likvida medel vid årets slut	10 752 389	14 314 258 <i>h</i>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,5 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019-2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten. *ll*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	12 544 230	12 081 123
Hysesintäkter	1 328 735	1 317 059
Avsättning till inre fond	-358 679	-364 562
	13 514 286	13 033 620

Not 3 Övriga intäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Bredband	204 008	68 096
Ersättning försäkringsskador	74 288	54 768
Årsavgift vatten	662 192	694 870
Årsavgift el	620 252	612 038
Övriga intäkter	227 553	60 274
	1 788 293	1 490 046

Not 4 Reparationer

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Löpande underhåll	6 720	477
Material löpande underhåll	4 735	16 301
Kostnadsförd del byggprojekt	2 265	5 314
Löpande underhåll av lokaler	0	20 625
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	84 745	94 235
Löpande underhåll tvättutrustning	30 241	39 205
Löpande underhåll instalationer	12 902	60 131
Löpande underhåll Va/sanitet	60 558	36 069
Löpande underhåll värme	4 342	5 148
Löpande underhåll ventilation	16 933	0
Löpande underhåll el	72 316	104 086
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	9 783	14 012
Löpande underhåll hissar	70 501	56 812
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	6 341	15 712
Löpande underhåll av markytor	48 333	74 919
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	10 879
Skadegörelse	21 448	9 041
Försäkringsskador	136 789	10 591
	588 952	573 557 //

Not 5 Planerat underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Periodiskt underhåll	14 106	0
Periodiskt underhåll bostäder	140 534	0
Periodiskt underhåll lokaler	17 294	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	407 681	124 043
Periodiskt underhåll tvättutrustning	91 192	43 391
Periodiskt underhåll ventilation	42 850	0
Periodiskt underhåll el	52 482	51 359
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	38 500	36 319
Periodiskt underhåll markytor	29 124	147 233
Periodiskt underhåll garage och p-plats	30 875	0
	864 638	402 345

Not 6 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetskötsel och lokalvård	2 350 341	2 335 854
El	1 433 654	1 320 174
Uppvärmning	1 928 008	1 952 133
Vatten	696 065	739 996
Sophämtning	268 231	234 066
Övriga avgifter	604 024	522 390
	7 280 323	7 104 613

Not 7 Övriga kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Förvaltningsarvoden	296 483	312 320
Revisionsarvoden	24 996	22 420
Övriga externa kostnader	433 241	729 241
	754 720	1 063 981

Not 8 Arvode och andra ersättningar

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	151 309	148 800
Revisionsarvode	25 380	24 800
Övriga arvode och ersättningar	52 668	69 563
	229 357	243 163

Sociala kostnader

Sociala avgifter	68 149	70 838
	68 149	70 838

Ersättningar, ej förtroendevalda	5 633	4 000
Totala ersättningar och sociala kostnader	303 139	318 001

Not 9 Byggnader och mark

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	127 159 340	122 047 017
Årets investering	1 840 000	6 230 000
Utrangeringar	0	-1 117 677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 999 340	127 159 340
Ingående avskrivningar byggnader	-35 671 364	-33 708 812
Försäljningar/utrangeringar	0	1 117 677
Årets avskrivningar	-3 140 881	-3 080 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 812 245	-35 671 364
Ingående anskaffningsvärden mark	654 220	654 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	654 220	654 220
Utgående redovisat värde	90 841 315	92 142 196
Taxeringsvärden byggnader	157 101 000	118 587 000
Taxeringsvärden mark	61 376 000	45 860 000
	218 477 000	164 447 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	13 552	66 562
Inköp	1 938 499	6 176 990
Omklassificeringar	-1 840 000	-6 230 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 051	13 552
Utgående redovisat värde	112 051	13 552

Not 11 Andelar

	2020-04-30	2019-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel ABDS	1 045 523	1 045 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 046 223	1 046 223
Utgående redovisat värde	1 046 223	1 046 223

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna ränteintäkter	10 228	21 452
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	888 417	929 104
	898 645	950 556

Not 13 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för.

Namn	2020-04-30	2019-04-30
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.	7 400 000	10 000 000
	7 400 000	10 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående balans	14 822 789	14 035 134
Avsättning år 2019-2020 av yttre fond	1 198 000	1 190 000
Ianspråktagande år 2019-2020 av yttre fond	-864 638	-402 345
	15 156 151	14 822 789

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 001 000	69 001 000
	69 001 000	69 001 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
Nordea Hypotek	1,5	2022-02-16	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,94	2023-06-30	4 000 000	0
Nordea Hypotek	0,9	2020-11-11	4 500 000	4 500 000
SEB Bolån	3,36	2024-04-23	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	3,74	2024-04-23	6 017 000	6 017 000
SEB Bolån	0,92	2026-10-28	7 920 000	0
SEB Bolån	0,6	2023-10-28	7 920 000	0
Nordea Hypotek	1,15	2021-08-11	12 500 000	12 500 000
SEB Bolån	2,02	2025-06-28	15 983 000	15 983 000
SEB Bolån	2,22	2019-06-28	0	4 000 000
Nordea Hypotek	0,768	2019-04-03	0	8 000 000
Nordea Hypotek	0,768	2019-04-03	0	8 000 000
			68 840 000	69 000 000

Not 17 Långfristiga skulder

4 820 000 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 160 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 63 120 000 kr.

	2020-04-30	2019-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 820 000	20 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	64 020 000	49 000 000
	68 840 000	69 000 000

Not 18 Skulder som avser flera poster

	2020-04-30	2019-04-30
Långfristiga skulder		
Källskatt	34 691	36 996
Arbetsgivaravgifter	32 049	36 008
Mervärdesskatt	117 689	121 932
	184 429	194 936

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	134 596	141 155
Förutbetalda hyror och avgifter	1 331 254	1 171 389
Övriga upplupna kostnader	771 071	5 949 737
	2 236 921	7 262 281

Malmö 2020-04-01



Annika Sjöström
Ordförande



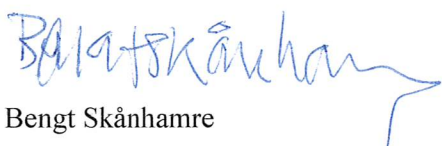
Flavona Haziraj



Martin Thygesen (ersätter Kent Karlsson)



Nihad Milanovic



Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats 03/04-2020



Eva Ohlson
Av föreningen vald revisor



Madeleine Strand
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevisión i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berguven i Malmö, org.nr. 746000-5312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berguven i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2019 - 30/04/2020.

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 30 april 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. Revisornas 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Berguven i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2019 - 30/04/2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 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 revisor 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 revisor 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 03/08-2020

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Ohlsson
Av föreningen vald revisor

Madeleine Strand
Av föreningen vald revisor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ABDS

Mikael Wahlström avsåg sig sitt uppdrag som ordförande och Andreas Ollén valdes in på stämma 2019.

ABDS har under verksamhetsåret genomfört mindre organisationsförändringar. Detta har bl a inneburit att viss del av trädgårds- och städuppdraget hanteras via bemanningsbolag. Viss del av kostnadseffektiviseringen genererar visst överskott som återförs till ägarna. Styrelsen har även beslutat att framöver erbjuda fritidsverksamhet för föreningarna. Kamerabevakning är installerad i receptionen och mobila larm för kontorspersonal har införskaffats.

Maskinparken har utökats efter inlösen av leasingkontrakt och diverse trädgårdsmaskiner har uppdaterats. Avtalsliggare med bl a försäkringsavtal har uppdaterats. ABDS har aktualiserat frågan kring föreningens tomma lokal och projektering har påbörjats med budgetering 20/21.

Styrelsekonferens är genomförd februari 2020, med diverse gemensamma frågor på agendan.

Intentionen att ta "time out" för större projekt inom föreningarna har fallit väl ut. Undantagen har varit underhållsplanerade ventilationsarbeten till föreningarnas samt spolning av alla områdets avlopp. Tillkomna uppdrag är nya passagesystem, bokningssystem och anslagstavlor i olika omfattning. Dessa har påkallats av nödvändighet samt föreningsmotioner.

Frågan kring parkeringsmöjlighet för elbilar har aktualiserats i olika omfattning i föreningarna. Beslut kring statligt bidrag har fördelats för tre föreningar efter ansökan från brf Artisten. Regelverk för kösystemet för dessa fordon har överlåtits till ABDS som synkroniserat det med nuvarande kösystem.

Verksamhetsrapport för ABDS Fritidskommittè

2020 02 05 – 2020 07 29

Från ABDS föreningarna utsedd Fritidskommittè:

Ordförande	Isak Logo	Brf Berguven	Till 27 juli 2020
Vice ordförande	Natalja Tillgren	Brf Duvhöken	
Sekreterare	Vedrana Katanovic	Brf Söderkulla	Till 15 juni 2020
Vice sekreterare	Nihad Milanovic	Brf Berguven	
Ledamot	Thomas Larsson	Brf Söderkulla	
Ledamot	Karl Merkel	Brf Artisten	
Ledamot	Camilla Fransson	Brf Artisten ✓	
Ledamot	Stig Nilsson	Brf Duvhöken	

Mötesverksamhet

Fritidskommittèn har under perioden haft 5 protokollförda möten.

Möte den 5 februari Nystart med konstituering

Möte den 19 februari Ambitioner o planering

Möte den 11 mars Kallelser o informationsblad att sättas upp i trapphus samt beslut om bussturer Tyskland / Ullared etc

Möte den 18 juni Diskussion ang inställda arrangemang Obs! Endast 3 deltagare därför togs ett interrimiskt beslut att kalla till nytt möte med obligatorisk närvaro den 29 juli kl. 18.00

Möte den 29 juli Beslut:

att ABDS Fritidskommittè upphör från och med den 1 augusti 2020 och överlämnas till ABDS förvaltning.

att De nu inaktuella informationsbladen tages bort från infotavlorna i samtliga trapphus

Ekonomi

ABDS förvaltning har haft ekonomiansvaret under perioden ovan

Aktiviteter

Samtidigt med de nya ambitioner som väcktes i februari slog viruspandemin till och våra planerade verksamheter fick inställas.

Endast informationsblad om den "nystartade" ABDS Fritidskommittè hanns att få ut o sättas upp i våra trapphus inom ABDS samt att vi avhållit nämnda möten med varierande antal deltagare.

Slutord

Med ovanstående verksamhetsrapport överlämnar en decimerad ABDS Fritidskommittè sin verksamhet för perioden 2020 02 05 - 2020 08 01 till ABDS Förvaltning

Ingen ekonomisk rapport föreligger från ABDS Fritidskommittè.

För ABDS fritidskommittè :

Natalja Tillgren

Nihad Milanovic

Karl Merkel

Thomas Larsson

Camilla Fransson

Stig Nilsson

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.