



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
BOLLEBYGD
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE – OBS NYTT DATUM 11 JUNI KL 18.00

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bollebygd i Malmö kallas härmed till förenklad föreningsstämma med poströstning torsdagen den 11 Juni kl 18.00.

Lokal: Fastighetskontoret, källaren, Regementsgatan 25 B

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera dagens protokoll
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av verksamhetsplan
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisorer
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. Stämman ajourneras

25. Inkomna motioner
26. Övernattningsslägenhetens vara eller inte vara
27. Föreningsstämman avslutas



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bollebygd i Malmö

Org nr 746000-5114

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

föreningens 74:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1945 på fastigheten Bollebygd 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Regementsgatan 25A-25C, Erikstorpsgatan 22 och Skvadronsgatan 9 A-9C.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	75
3	11
4	4
5	4
Totalt:	106
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	1
Parkeringsplatser	20
Total lägenhetsyta 6849 kvm	
Total lokalyta 319 kvm.	
Lägenheternas medelyta 62,5 kvm.	



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2018 Relining av föreningens avloppsledningar
- 2018 Installation av rättstopp i avloppsledningar
- 2018 Källarbrunnar har bytts till brunnar med backventiler för att förhindra översvämning i källaren
- 2019 Renovering av fastighetens sju hissar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019
Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Fredrik Guldstrand
Sekreterare	Maj-Britt Thulin
Studieorganisatör	Patrik Lundberg
Ledamot	Henrik Svensäter
Ledamot	Leif Jönsson
Utsedd av HSB	Helcio di Lima Apgaua
Suppleant	Patrik Lundberg
Suppleant	Maria Larsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henrik Svensäter och Leif Jönsson samt suppleanterna Patrik Lundberg. Suppleant Maria Larsson avgår p g a flytt från föreningen. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Fredrik Guldstrand, Maj-Britt Thulin, Leif Jönsson och Henrik Svensäter

Revisorer

Lena Eriksson och Marie Nilsson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Kerstin Barnekow och Christina Fredricson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fredrik Guldstrand ordinarie och Patrik Lundberg suppleant

Vicevärd

Maj-Britt Thulin och Christina Fredricson



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: renovering av föreningens samtliga hissar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen. Vid besiktningen framkom att vi i stort sett följer underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

1. Byte av passagesystem
2. Trapphusrenovering
3. Injustering av värmesystem
4. Relining av ventilationskanalerna

Planerade åtgärder ska finansieras med nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 657 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %

Styrelsens främsta mål är att medlemmarna ska ha ett tryggt boende med möjlighet att planera sin ekonomi. Därför arbetar vi för att avgifterna ska höjas så lite som möjligt, men samtidigt behövs på sikt en höjning ske och vi har därför aviserat avgiftshöjningar fr o m 2021 med 2 % per år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 490 073 kr. Under året har föreningen amorterat 376 332 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 0,24 % år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat stämmer väl med budget. Föreningens ekonomi är stabil.

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 141 medlemmar (142 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

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 256	5 356	5 230	5 258	5 243
Rörelsens kostnader	-4 464	-4 478	-3 744	-3 761	-4 210
Finansiella poster, netto	-132	-119	-122	-155	-220
Årets resultat	659	759	1 364	1 343	813
Likvida medel & fin. placeringar	2 549	886	5 946	1 397	1 620
Skulder till kreditinstitut	15 490	12 314	13 140	7 374	9 001
Fond för yttre underhåll	6 378	6 344	6 375	6 287	6 321
Balansomslutning	31 967	28 000	28 420	20 939	21 487
Fastighetens taxeringsvärde	133 938	111 261	111 261	111 261	86 499
Soliditet %	48%	53%	50%	61%	53%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	20	18	18	23	32
Låneskuld kr/kvm	2 262	1 798	1 912	1 046	1 314
Avgift kr/kvm	686	686	686	686	686

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 075	6 344 446	7 564 054	758 861
Resultatdisponering under året			758 861	-758 861
Ianspråkstagande 2019 av yttre fond		-185 285	185 285	
Avsättning år 2019 yttre fond		219 000	-219 000	
Årets resultat				659 116
Belopp vid årets slut	165 075	6 378 160	8 289 200	659 116



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	8 289 200
Årets resultat	659 116
Summa till stämmans förfogande	8 948 316

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 948 316
-------------------------	-----------



HSB Brf Bollebygd i Malmö

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	4 918 104	4 911 964
Övriga intäkter	Not 2	337 608	444 645
Summa Nettoomsättning		5 255 712	5 356 609
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 175 604	-2 160 411
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-363 406	-371 080
Löpande underhåll	Not 5	-178 170	-254 629
Periodiskt underhåll	Not 6	-185 285	-191 608
Övriga externa kostnader	Not 7	-377 583	-452 232
Fastighetsskatt/avgift		-164 118	-162 995
Avskrivningar		-1 019 971	-885 167
Summa fastighetskostnader		-4 464 137	-4 478 122
Rörelseresultat		791 575	878 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 990	4 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 449	-124 548
Summa finansiella poster		-132 459	-119 626
Årets resultat		659 116	758 861



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	29 106 617	26 756 588
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	110 013
		<u>29 106 617</u>	<u>26 866 601</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Malmö		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 107 117</u>	<u>26 867 101</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 552	472
Avräkningskonto HSB Malmö		2 149 295	384 200
Skattekonto		44 059	977
Aktuell skattefordran		15 005	15 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	241 919	221 844
		<u>2 451 830</u>	<u>623 468</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	500 000
Egna brf, kortvarigt bruk	Not 12	8 111	8 111
		<u>400 165</u>	<u>2 000</u>
		<u>400 165</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 851 994</u>	<u>1 125 468</u>
Summa tillgångar		<u>31 967 223</u>	<u>28 000 680</u>

CB

AA



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	165 075	165 075
Fond för yttre underhåll	6 378 160	6 344 446
	<u>6 543 235</u>	<u>6 509 521</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 289 200	7 564 054
Årets resultat	659 116	758 861
	<u>8 948 316</u>	<u>8 322 914</u>
Summa eget kapital	<u>15 491 551</u>	<u>14 832 435</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>7 189 181</u>	<u>4 660 073</u>
	7 189 181	4 660 073
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 300 892	7 653 832
Leverantörsskulder	332 295	187 321
Övriga skulder	Not 15 86 493	82 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>566 812</u>	<u>584 292</u>
	9 286 491	8 508 173
Summa skulder	<u>16 475 672</u>	<u>13 168 245</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>31 967 223</u>	<u>28 000 680</u>



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	659 116	758 861
Avskrivningar	<u>1 019 971</u>	<u>885 167</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 679 087</u>	<u>1 644 028</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 267	10 850
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>131 259</u>	<u>6 935 902</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 747 079</u>	<u>8 590 780</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 259 987</u>	<u>-5 536 894</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 259 987</u>	<u>-5 536 894</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>3 176 168</u>	<u>-8 113 832</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 176 168</u>	<u>-8 113 832</u>
Årets kassaflöde	1 663 260	-5 059 946
Likvida medel vid årets början	886 200	5 946 145
Likvida medel vid årets slut	2 549 459	886 200

CB

AA



HSB Brf Bollebygd 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 101 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 2,5 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 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.

Egna bostadsrätter

I Bostadsrättslagen 6 kap. 11§ står det "Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra". Utifrån detta är tolkningen att egenägda lägenheter per definition är kortfristiga.



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	4 515 804	4 515 804
Årsavgifter lokaler	183 540	183 540
Hyresintäkter	218 760	212 620
Bruttoomsättning	4 918 104	4 911 964
Not 2		
Övriga intäkter		
Ersättning försäkringsskador	0	100 025
Årsavgift vatten	2 136	2 136
Årsavgift el	262 725	255 885
Årsavgift värme	8 856	8 856
Övriga intäkter	63 891	77 743
Summa	337 608	444 645
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	551 213	503 502
El	337 153	331 264
Uppvärmning	733 319	794 272
Vatten	205 210	209 335
Sophämtning	130 997	98 929
Övriga avgifter	217 711	223 108
Summa	2 175 604	2 160 411
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	128 800	125 000
Revisorsarvode	32 200	31 250
Löner och andra ersättningar	137 980	136 560
Summa	298 980	292 810
Övriga kostnader anställda	0	10 542
Summa	0	10 542
Sociala kostnader	64 426	67 728
Summa	64 426	67 728
Totalt	363 406	371 080
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5		
Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	21 811	11 234
Kostnadsfördel byggprojekt	1 662	6 323
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 152	13 975
Löpande underhåll tvättutrustning	1 789	20 348
Löpande underhåll av installationer	11 006	14 947
Löpande underhåll Va/sanitet	3 346	13 241
Löpande underhåll värme	5 514	23 349
Löpande underhåll ventilation	1 700	3 644
Löpande underhåll el	46 151	51 241
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	17 027	14 099
Löpande underhåll hissar	31 120	75 910
Löpande underhåll huskropp utvändigt	29 849	0
Löpande underhåll markytor	502	1 603
Skadegörelse	5 542	2 340
Försäkringsskador	0	2 375
Summa	178 170	254 629



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll bostäder	18 000	45 381
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	12 046	117 942
	Periodiskt underhåll va/sanitet	40 221	14 357
	Periodiskt underhåll ventilation	86 881	0
	Periodiskt underhåll markytor	28 137	13 928
	Summa	185 285	191 608
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	195 834	194 323
	Revisionsarvoden	9 932	9 709
	Övriga externa kostnader	171 816	248 200
	Summa	377 583	452 232



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 392 438	28 432 438
Omklassificering	3 370 000	8 960 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 762 438	37 392 438
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 860 147	-9 974 980
Årets avskrivningar	-1 019 971	-885 167
Utgående avskrivningar	-11 880 118	-10 860 147
Bokfört värde Byggnader	28 882 320	26 532 291
Ingående anskaffningsvärde mark	224 297	224 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 297	224 297
Bokfört värde Mark	224 297	224 297
Bokfört värde Byggnader och Mark	29 106 617	26 756 588
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	64 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	1 234 000	1 717 000
	65 234 000	57 717 000
Mark - bostäder	68 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	704 000	544 000
	68 704 000	53 544 000
Taxeringsvärde totalt	133 938 000	111 261 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	110 013	3 533 119
Omklassificering	-3 370 000	-8 960 000
Årets investeringar	3 259 987	5 536 894
Pågående nyanläggningar	0	110 013
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	362
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 919	221 482
	241 919	221 844
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	0	500 000
Not 12 Egna brf, kortvarigt bruk		
Avser lokal nr 100 vilken är inköpt 1959 och hyrs ut till blomsterbutik.	8 111	8 111

AA



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kommande års amortering
SEB Bolån	31300061	1,35%	2021-08-28	2 293 433	74 252
SEB Bolån	39881977	0,99%	2022-04-28	1 587 500	30 000
SEB Bolån	43633759	0,74%	2023-09-28	3 482 500	70 000
				7 363 433	174 252

Summa långfristiga skulder	7 189 181
----------------------------	------------------

Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,11%

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	15 899 000	13 911 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek	301544	1,41%	2020-06-01	2 366 640	
Stadshypotek	314672	0,55%	2020-12-28	5 760 000	
SEB Bolån	31300061	1,35%			74 252
SEB Bolån	39881977	0,99%			30 000
SEB Bolån	43633759	0,74%			70 000
				8 126 640	174 252
Summa kortfristiga skulder					8 300 892



Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	49 133	52 509
Arbetsgivaravgifter	25 612	30 059
Mervärdesskatt	11 748	160
	86 493	82 728



HSB Brf Bollebygd i Malmö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 609	5 087
Övriga upplupna kostnader	157 010	201 431
Förutbetalda hyror och avgifter	405 193	377 774
	<u>566 812</u>	<u>584 292</u>

Malmö 12/5 - 2020
Fredrik Guldstrand
Helcio de Lima Apgaua
Henrik Svensäter
Leif Jönsson
Maj-Britt ThulinVår revisionsberättelse har 15/5 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Lena Eriksson
Av föreningen vald revisor
CAMILLA BARKLUND
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollebygd i Malmö, org.nr. 746000-5114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollebygd i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 december 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 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 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 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.

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 Bollebygd i Malmö för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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 trygghande 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:

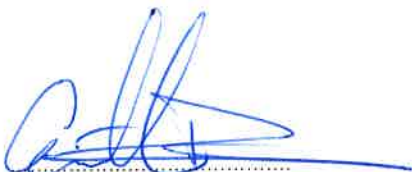
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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.

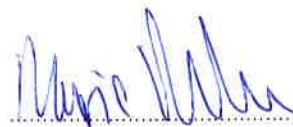
Malmö den 14 / 5 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Eriksson
Av föreningen vald revisor



Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till förtroendevalda för 2020

Styrelseledamöter

Fredrik Guldstrand	vald till 2021	
Maj-Britt Thulin	vald till 2021	
Leif Jönsson	avgående	Omval 2 år
Henrik Svensäter	avgående	Omval 2 år

Suppleanter

Maria Larsson	avgår	
Patrik Lundberg	avgår	
Samira Abassifar	nyval	1 år
Martin Larsson	nyval	2 år

Revisorer

Lena Eriksson	avgående	omval 1 år
Marie Nilsson	avgående	omval 1 år

Valberedningen

Kerstin Barnekow	avgår	
Christina Fredricson	avgående	omval 1 år
Magnus Engfors		nyval 1 år

Malmö den 20 mars 2020

Kerstin Barnekow

Christina Fredricson

Motion nr 1 (Jens Engstrand lgh 33)

Jag vill lämna en motion angående ventilationen. Som jag förstår har Brf bett olika aktörer om pris för tätning av ventilationskanalerna. Det finns vad jag vet ett antal olika metoder varav glidgjutning, rostfria insatsrör och kompositrör är dom vanligaste. Motionen består av två förslag, se nedan

Kostnad

Den billigaste metoden är troligen glidgjutning medan de båda andra kostar ungefär lika mycket att installera. Om kanalerna har många böjar och hinder är glidgjutning resp kompositrörer att föredra. Avseende livslängd är rostfritt insatsrör resp kompositröret att föredra. Avseende lägenhet för boende/installationstid är rostfritt insatsrör att föredra

1. Den mest kostnadseffektiva lösningen med hänsyn till ovan parametrar är troligen rostfritt insatsrör.

Ventilation

Nu är huset ventilerat med hjälp av självdrag, Det fungerar relativt väl på vintern när temperaturdifferensen mellan ute och inne är stor, men avsevärt sämre på sommaren. När huset byggdes var fuktbelastningen relativt låg i våra dagars mått mätt. Vi duschar och badar stup i kvarten vilket gör att fukten belastar ventilationskanaler och övrig konstruktion i betydligt större utsträckning än när det konstruerades.

När kanalerna är tätade, oavsett på vilket sätt, så kommer troligen fler och fler PAX-fläktar att installeras. Detta kan jag tänka mig ger ojämnare luftflöden eftersom fläktarna sätts igång på alla möjliga och omöjliga tider. Dessutom försämras boendemiljön med oljudet från fläktarna.

Om metoden med insatsrör används kommer den effektiva volymkapaciteten i kanalerna att minska.

2. Med ovan i beaktande anser jag därför att centrala ventilationsfläktar ska installeras på skorstensrören

Jag ska tillstå att jag förvisso inte är någon ventilationsexpert, utan resonemanget bygger på studerade av en WSP-rapport i ärendet.

Styrelsens svar:

Styrelsen tackar för motionärens engagemang. Resonemanget ovan stämmer väl med hur styrelsen diskuterat. Vi har nu dessutom tagit in en projektledare med kompetens inom området. Han gör behovsanalys, förfrågningsunderlag, värderar inkomna anbud och kontrollerar fortlöpande arbetets utförande, vilket borgar för att vi ska få en bra och kostnadseffektiv lösning.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion Brf Bollebygd, 25 februari 2020

Jag föreslår att området mellan vårt hus och Regementsgatan 27 rustas upp. Förslaget omfattar två delar.

1. Som jag förstår hör området till en tredjedel till brf Bollebygd och till resterande del till grannfastigheten. Inom nämnda tredjedel närmast Erikstorpsgatan finns planteringar, solitära buskar som i vissa fall omgärdas delvis av staket.

Planteringar är inte speciellt väl underhållna. Staketet är i flera fall sönder och trottoaren längs gatan är påverkad av trädrötter med lösa plattor och ojämnhet som följd - risk att gående snubblar. Det senare kanske är svårt för föreningen att åtgärda men borde i så fall meddelas kommunen. Dessutom tycker jag att staketet bör åtgärdas och planteringarna iordningsställas.



2. På motstående sida mot Regementsgatan finns en grind. Den har också sett sina bästa dagar! Dessutom har låset, vad jag förstår, endast en nyckel. Räddningstjänsten har en kopia, men låset borde väl rimligen kunna bytas ut i samband med att grinden åtgärdas.



Vänliga hälsningar

Jens Engstrand, 25c, lgh 33

Motion 2

Styrelsens svar:

Föreningen har redan startat arbetet med att se över trädgården på baksidan. Brandvägen ska förstärkas och planteringar kommer att ses över förhoppningsvis i samråd med brf Erikstorp. Staketet runt den del av trädgården som varit lekplats är borttagen på vår sida. Det staketrester som finns kvar tillhör grannföreningen..

Vi har varit i kontakt med Malmö stad, som glädjer sig åt att vi vill behålla det stora trädet mot Erikstorgsgatan. De kommer att åtgärda trottoaren och ev får vi beskära rötterna. Utredning pågår.

I samband med förstärkningen av brandvägen kommer också grinden att tas bort för att i stället ersättas med pollare. Låset till grinden är av den standardtyp som räddningstjänst använder.

Med denna information anser styrelsen motionen besvarad.

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.