



ÅRSREDOVISNING

MED VERKSAMHETSPLAN

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
DÅDET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

HSB Brf Dådet i Malmö **746000-4497**

Medlemmarna i HSB Brf Dådet i Malmö kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 25 maj 2021
Tid, kl.: 18.30
Plats: Hobbyrummet i källaren

Välkomna!

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande



VERKSAMHETSPLAN

2020 - 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Revisionsberättelse	19

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 Dådet i Malmö äger marken.

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 avgiftsändringar

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

I tabellen nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren. Underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är uppdaterad 2020-08-31.

Planerat underhåll enligt underhållsplan:

Åtgärd	Planerat 2021	Planerat 2022	Planerat 2023	Planerat 2024	Planerat 2025	Planerat 2026-2030
Mark				x		
Fasader						x
Fönster, Dörrar						
Tak						
Invändigt					x	x
VVS						
El					x	
Styr- och övervakning		x				
Hissar						
Tvättsutrustning	x	x			x	x

Finansiering:

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2021	Inga större underhållsåtgärder inplanerade			
2022	Inga större underhållsåtgärder inplanerade			
2023	Inga större underhållsåtgärder inplanerade			
2024	Mark (stängsel och marksten)		160	
2025	Byte ventiler och värmeledningar i samtliga lgh, målning och byte av elinstallationer i trapphus, OVK	4 946	446	4 500

Allmänna förutsättningar

Femårskalkylen visar att avgiftsförändringar är nödvändiga med dagens kända förutsättningar.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren:

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Genomsnittlig avgift kr per m²	1011	1031	1052	1073	1094

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

Historiska nyckeltal för föreningen:

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift/kvm	1 011	989	989	960	941
Lån kr/kvm	4 724	3 724	3 847	3 954	4 044
Räntekostnad kr/kvm	57	51	55	73	82
Soliditet	22%	29%	27%	24%	21%
Räntekänslighet*	4,5	3,6	3,7	3,9	4,3

* Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 HSB BRF DÅDET I MALMÖ

Styrelsen för HSB Brf Dådet i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Detta är HSB Brf Dådet i Malmös 77:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens bostadshus byggdes år 1942 och miljöhuset byggdes år 1986 på fastigheten Dådet 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Abbekåsgatan 10 A-C i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:	Yta:
1	20	636 m ²
2	16	744 m ²
Totalt:	36	1 380 m²

Lägenheternas medelyta: 38,3 m²

Underhåll, investeringar och projekt senaste åren

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

- 2005** Föreningen monterade säkerhetsytterdörrar i lägenheterna.
Trapphus och källare målades om.
- 2006** Taket lades om på bostadshuset.
Hängrännor och stuprör byttes ut till helt nya och skorstenarna plåtbekläddes.
Kabel-TV uppgraderades till även bredband och telefoni.
Gasnätet byggdes om till ren gas. *M*

- 2007** Det köptes in två helt nya tvättmaskiner och installerades.
- 2013** Under året färdigställdes relining av kök- och källaravlopp samt byte av badrum och badrumsstammar.
- 2016** Det installerades nya elstigarledningar mellan källare och lägenheter. Lägenheterna uppgraderades med 16 A säkringar och IMD-elmätare.
- Nytt expansionskärl installerades till värmesystemet samt Grönt vatten för påfyllnad av värmesystemet med syrgasfritt vatten.
- 2020** Fasadrenovering, byte av entré- och sophusdörrar, ytterbelysning, passersystem och stuprör.
- Rabatter runt huset är ersatta med stenkross.
- Invändig målning av sophus.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020, och närvarande var 12 röstberättigade medlemmar, varav 1 via ombud.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Stefan Olsson, lgh 14, trappa B	Styrelseledamot, ordförande	2021
Krister Nilsson, lgh 36, trappa A	Styrelseledamot, vice ordförande	2021
Mats Kristiansson, lgh 22/23, trappa B	Styrelseledamot, sekr. & studieorg.	2022
Helén Persson	Styrelseledamot, Utsedd av HSB	t.v.
Suppleant, vakant		

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ordförande Stefan Olsson och styrelseledamoten Krister Nilsson.

Styrelsen har under 2019 hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Stefan Olsson, Krister Nilsson och Mats Kristiansson.


Revisorer

Under året har Robert Larsson, lgh 16, trappa B, varit internvald revisor. Suppleantposten är vakant. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Mats Kristiansson, lgh 22/23, trappa B, och Linnea Engler, lgh 29, trappa A, med Mats Kristiansson som sammankallande.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit ordinarie Stefan Olsson, lgh 14, trappa B, och suppleant Mats Kristiansson, lgh 22/23, trappa B. 

Vicevärd

På årsstämman den 27 maj 2008 beslöts att ingen enskild skulle utses till vicevärd. Vicevärdssysslorna har alternerat mellan styrelseledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Tidigare medlemmen Niels Andersen målade föreningens träbord och bänkar med egen färg.
- Årlig kontroll av brandskyddet gjordes den 23 mars 2020 och 29 juni 2020.
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 30 september 2020 samtidigt med planeringen av höståtgärder på gården. Förutom höståtgärder i trädgården fanns lite skräp på vinden och ett markhål vid A-trappans brunn.

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

- Under kommande år 2021 skall tvättmaskiner bytas.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.


Övrigt:

- Styrelsen meddelade medlemmarna löpande angående fasadrenoveringens fortskridande. Styrelse delade även ut tre informationsblad både till de med e-post och utan e-post.
- Utträdet ur Fonus verkställdes efter Fonus föreningsstämman i man 2020.

Väsentliga avtal

Kabel-TV, bredband och telefoni via Com Hem och bredband via HSB Bolina. I föreningens fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar, ingår bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Föreningen anlitar fastighetsskötare och lokalvårdare på entreprenad. Fastigheten Dådet 4 är ingen tomträtt utan lagfaren ägare är HSB Brf Dådet i Malmö.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser inte att föreningen står inför några väsentliga risker den närmaste framtiden. 

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 011 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 %. Styrelsen beslöt därför sig för att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 1 april 2020. Budgeten för år 2021 visade inget höjningsbehov av årsavgifterna och därför beslöt sig styrelsen för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 518 766 kr. Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån på 1 550 000 kr och amorterat 170 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar (41 föregående år).

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. *M*

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 455	1 436	1 436	1 408	1 307
Rörelsens kostnader	-1 632	-1 211	-1 154	-1 197	-1 177
Finansiella poster, netto	-75	-62	-70	-98	-110
Årets resultat	-252	162	212	113	20
Likvida medel & fin. placeringar	912	1 642	1 419	1 152	928
Skulder till kreditinstitut	6 519	5 139	5 309	5 456	5 581
Fond för yttre underhåll	1 632	1 557	1 498	1 399	1 276
Balansomslutning	8 839	7 737	7 671	7 646	7 631
Fastigheternas taxeringsvärde	16 400	16 400	11 395	11 395	11 395
Soliditet %	22	29	27	24	21
Räntekostnad kr/kvm	57	51	55	73	82
Låneskuld kr/kvm	4 724	3 724	3 847	3 954	4 044
Avgift kr/kvm	1 011	989	989	960	941

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 500	1 556 773	456 252	162 349	2 217 874
Avsättning till yttre fond år 2020		75 000	-75 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		0	0		0
Disposition av föregående års resultat			162 349	-162 349	0
Årets resultat				-251 612	-251 612
Belopp vid årets utgång	42 500	1 631 773	543 601	-251 612	1 966 262

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	543 601
årets förlust	-251 612
	291 989
disponeras så att i ny räkning överföres	291 989
	291 989

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 395 690	1 365 072
Övriga intäkter	3	59 722	70 840
		1 455 412	1 435 912
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-33 762	-19 192
Fastighetsavgift/-skatt		-49 200	-49 200
Driftskostnader	5	-670 611	-751 327
Övriga kostnader	6	-115 964	-123 195
Personalkostnader	7	-54 521	-61 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 831	-207 074
Övriga rörelsekostnader	8	-372 400	0
		-1 632 289	-1 211 099
Rörelseresultat		-176 877	224 813
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 543	7 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 278	-70 251
		-74 735	-62 464
Årets resultat		-251 612	162 349 //

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 863 829	5 977 123
Pågående nyanläggningar	10	0	48 688
		7 863 829	6 025 811
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		7 864 329	6 026 511
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		511 752	742 159
Övriga fordringar	12	4 289	4 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 145	63 897
		574 186	810 343
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	400 000	900 000
		400 000	900 000
Summa omsättningstillgångar		974 186	1 710 343
SUMMA TILLGÅNGAR		8 838 515	7 736 854

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 500	42 500
Fond för yttre underhåll	15	1 631 773	1 556 773
		1 674 273	1 599 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		543 601	456 252
Årets resultat		-251 612	162 349
		291 989	618 601
Summa eget kapital		1 966 262	2 217 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 006 266	2 887 500
		5 006 266	2 887 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 512 500	2 251 266
Leverantörsskulder		33 836	37 030
Aktuella skatteskulder		26 341	14 737
Övriga skulder	19	35 811	35 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	257 499	292 882
		1 865 987	2 631 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 838 515	7 736 854

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-251 612	162 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		708 231	207 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		456 619	369 423
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 750	-1 188
Förändring av kortfristiga skulder		-26 727	73 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		435 642	441 454
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 546 249	-48 688
Försäljning av finansiella värdepappersinnehav		200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 546 049	-48 688
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-170 000	-170 000
Upptagna nya lån		1 550 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 380 000	-170 000
Årets kassaflöde		-730 407	222 766
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 642 159	1 419 393
Likvida medel vid årets slut		911 752	1 642 159

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

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.

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 år. Avskrivning 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 3,05 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder*	1 395 690	1 365 072
	1 395 690	1 365 072

*I år har inte skett någon avsättning till fond för inre underhåll.

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
IMD El	48 463	62 610
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 683	8 110
Övriga intäkter	1 576	120
	59 722	70 840

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	7 253	2 938
Löpande underhåll tvättutrustning	24 434	8 671
Löpande underhåll el	0	7 584
Skadegörelse	2 075	0
	33 762	19 193

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	106 912	114 317
Lokalvård	53 860	52 106
El	90 837	106 158
Fjärrvärme	230 463	244 658
Vatten	81 765	79 163
Sophämtning	51 468	45 759
Fastighetsförsäkringar	24 916	23 070
Kabel-TV	17 073	17 028
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	54 456
Serviceavtal	10 578	10 116
Mätning konsumtionsavgifter	1 497	976
Brandskyddskostnader	1 242	3 520
	670 611	751 327

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	79 017	81 561
Revisionskostnader	10 725	9 463
Konsultarvoden	0	6 750
Medlemsavgift HSB Malmö	15 355	15 355
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 729	7 673
Övriga kostnader	2 138	2 393
	115 964	123 195

Not 7 Personalkostnader

HSB Brf Dådet har inte haft några anställda under året.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	36 588	41 800
Internrevisors arvode	4 900	4 700
	41 488	46 500

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	13 033	14 611
	13 033	14 611

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	54 521	61 111
---	---------------	---------------

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Förlust vid utrangering av gammalt anskaffningsvärde - fasad	372 400	0
	372 400	0

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 980 366	8 980 366
Nyanskaffning - ny fasad	2 594 937	0
Utrangering - gammal fasad	-553 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 022 228	8 980 366
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 032 117	-2 825 043
Årets avskrivningar	-335 831	-207 074
Utrangering - gammal fasad	180 675	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 187 273	-3 032 117
Ingående värde mark	28 874	28 874
Utgående värde mark	28 874	28 874
Bokfört värde byggnader och mark	7 863 829	5 977 123
Taxeringsvärden byggnader	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	16 400 000	16 400 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 688	48 688
Årets inköp	2 546 250	0
Omklassificeringar*	-2 594 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	48 688
Utgående redovisat värde	0	48 688

* Fasadreovering slutfört under året.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	200	200
Årets nedskrivningar	-200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	0	200
Utgående redovisat värde	500	700 <i>ll</i>

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 289	4 287
	4 289	4 287

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	25 288	24 916
Förutbetald kabel-TV	4 286	4 258
Förutbetalt serviceavtal	8 817	8 816
Förutbetald tidningsprenumeration	451	0
Upplupna ränteintäkter	113	907
Upplupen årsavgift för IMD EI	19 190	25 000
	58 145	63 897

Not 14 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Dådet i Malmö har en fastränteplacering hos HSB Malmö Ek. för.

Namn	Räntesats %	Bokfört	Bokfört
		värde 2020-12-31	värde 2019-12-31
HSBM32	0,7600	0	600 000
HSBM33	0,6200	0	300 000
HSBM34	0,3000	400 000	0
		400 000	900 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 556 773	1 497 773
Avsättning till fond för yttre underhåll	75 000	59 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	0
	1 631 773	1 556 773

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 650 000	6 000 000
	6 650 000	6 000 000 //

Not 17 Skulder till kreditinstitut

1 512 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Föreningen har under året upptagit ett nytt lån på 1 550 000 kr för att, utöver egna likvida medel, kunna finansiera fasadrenoveringen.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 170 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 668 766 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 512 500	2 251 266
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 006 266	2 887 500
	6 518 766	5 138 766

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Dådet i Malmö.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Stadshypotek	1,2000	2022-03-30	500 000	500 000
Nordea Stadshypotek	1,4000	2024-03-30	1 000 000	1 000 000
Nordea Stadshypotek	1,2000	2021-03-30	1 387 500	1 432 500
Nordea Stadshypotek	1,4000	2025-01-30	2 081 266	2 206 266
Nordea Stadshypotek	1,1100	2023-04-30	1 550 000	0
			6 518 766	5 138 766

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	4 575	4 455
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	4 792	4 666
Medlemmarnas inre fond	26 444	26 444
	35 811	35 565

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 943	12 983
Förutbetalda hyror och avgifter	122 636	106 676
Upplupen elkostnad	8 315	9 846
Upplupen fjärrvärmekostnad	37 437	38 009
Upplupen VA-kostnad	6 879	6 633
Upplupen renhållningskostnad	1 966	1 629
Upplupen fastighetsskötsel	8 575	8 575
Upplupen lokalvårdskostnad	4 328	4 255
Upplupen extern revisor	10 300	9 700
Upplupet styrelsearvode	29 600	32 567
Upplupet revisionsarvode	2 450	2 350
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 070	10 971
Upplupen projektfaktura	0	48 688
	257 499	292 882

Malmö den 30/3 - 2021



Stefan Olsson
Ordförande



Mats Kristiansson
Styrelseledamot



Helén Persson
Styrelseledamot



Krister Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/09 - 2021



Robert Larsson
Intern revisor
Utsedd av föreningen



Afrodita Cristea
Borevision AB
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dådet i Malmö, org.nr. 746000-4497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dådet i Malmö för räkenskapsåret 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 31 december 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. Revisorenas 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 revisionssed 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 Dådet i Malmö för räkenskapsåret 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 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 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 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, viktiga 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 10/4 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Larsson
Av föreningen vald revisor

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.