



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
GODHETEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## INFORMATION OM ÅRSSTÄMMA / KALLELSE

Planerat datum för vår årsstämma är 22 februari 2021 klockan 18 i vår samlingslokal ingång (trappa) 34A.

Pågående pandemi kräver vissa restriktioner i samhället varför vår fysiska årsstämma eventuellt kan komma att hållas digitalt eller med röstsedlar som varje medlem lägger i styrelsebrevlåda trappa 34C.

Om årsmötet hålls digitalt, behöver du som medlem skicka din mejladress till vår Brf mail, "[brfgodheten@hotmail.com](mailto:brfgodheten@hotmail.com)", för att få länk till mötet. Anmälningssblankett lämnar vi i din brevlåda.

**STADGEENLIG KALLELSE OCH INFORMATION OM MÖJLIGT DELTAGANDE I MÖTET LÄMNAS I GOD TID PÅ ANSLAGSTAVLAN I VARJE TRAPPHUS - ALLRA SENAST 2 VECKOR FÖRE STÄMMAN.**







## 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
  17. val av styrelseledamöter
  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. förslag från styrelsen till stämman att införa IMD-gemensam el- i föreningen.
- Se information sid 17**
25. föreningsstämmans avslutande

# Årsredovisning

för

## **HSB:s Brf Godheten i Malmö**

746000-6013

Räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

HSB:s Brf Godheten i Malmö  
Org.nr 746000-6013

Styrelsen för HSB:s Brf Godheten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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 1955 på fastigheten Godheten 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser är Östra Farmvägen 32-40, 214 41 Malmö. Godhetens (styrelsens) postadress är; Östra Farmvägen 34 C, 214 41 Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar, i föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Nedzad Curic	Ordförande
Anna Sjöberg	Studieorg.
Ann-Charlotte Engstrand	Sekreterare
Anton Bäckvall	Vice ordförande
Madeleine Friberg	Ledamot
Eva Nordbeck	Utsedd av HSB
Mimoza Gashi	Ledamot
Börje Larsen	Ledamot

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022
Avslutat 2020-05-31
2021
2022
2021
2021
2021
2021

#### *Ordinarie revisorer*

Ulf Svensson	Av föreningen vald revisor
Fredrik Jönsson	Av föreningen vald revisor
Revisor från BoRevision	Utsedd av HSB Riksförbund

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2021
2021

#### *Valberedning*

Jackob Gustavsson
Victor Pova

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2021
2021

*PGA*

HSB:s Brf Godheten i Malmö  
Org.nr 746000-6013

**Övriga förtroendevalda**

Nedzad Curic

Ann-Charlotte Engstrand

Repr i HSB-fullmäktige

Suppl. i HSB-fullmäktige

**Valda t.o.m. årsstämman**

2021

2021

**Vicevärd**

Tomislav Kostic

**Underhåll**

I Brf Godhetens förening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att se till fastighetens underhåll samt aktivt arbeta med renoveringar för att säkerställa fastighetens kvalitet och värde. Alla leverantörsfakturer sköts numera elektroniskt vilket underlättar styrelsens arbete.

**Bostäder och lokaler**

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	197
3	44
4	6
Lokaler, bostadsrätt	5
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	89
Total lägenhetsyta	15 441,5 kvm.
Total lokalyta	65,5 kvm.
Lägenheternas medelyta	60,5 kvm.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 777 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhets yta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inga höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35.320.000 kr. Under året har föreningen amorterat 520.000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt om ca 1,5 % per år. Beräknat som föregående års amortering jämfört med årets utgående långfristiga skulder.

Styrelsen anser att amorteringar ska göras löpande och att den totala upplåningen ska spridas över flera lån för att säkra långsiktig stabilitet och minskade risker. Belåningen tillåts öka under perioder med större renoverings- och upprustningsarbete.

**Avtal**

Tomträttsavgäld, vaktmästare tjänst, trädgårdsskötsel, halkbekämpning, städning, boendejour. Tv och bredband samt tilläggsförsäkring till lägenhet ingår i månadsavgift till alla lägenhetsinnehavare.



### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2020, närvarande var 37 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

I Brf Godhetens förening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att se till fastighetens underhåll.

Under våren när pandemin började, fortsatte styrelsemedlemmar hålla kontakt via telefon och mejl. Efter några månader beslutade vi att vi skulle börja träffas fysiskt igen och följde rekommendationer från folkhälsomyndigheten. Vårt engagemang har lett till att föreningen är i bra skick och styrelsen fortsatte med utveckling, bland annat utökade vi cykelställ samt nya platser för lådcyklar. Målet är att alla med cyklar ska ha plats att parkera dem. Vi vill bara påminna om att det finns cykelställ i källaren i skyddsrummen.

Vår goda ekonomi har lett till att vi tillfälligt sänker månadsavgift med 2% preliminärt under 2021, från januari månad 2021.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Föreningen fortsätter sitt underhålls- och upprustningsarbete gällande fastigheten enligt plan.

Exakta framtida kostnader och framtida ränteläge är svåra att förutse. I övrigt ser styrelsen inga väsentliga risker.

### **Medlemsinformation**

Under året har 33 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årrets utgång hade föreningen 290 medlemmar.

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.

### **Styrelsens slutord**

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Stora renoverings- och förbättringsarbeten medför kostnader och styrelsen planerar långsiktigt för detta.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder: mark, el och gemensamma utrymme.

Styrelsen tackar för förtroendet under verksamhetsåret.

*PEL*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	12 833	12 583	12 597	12 546	12 633
Rörelsens kostnader	9 250	9 481	9 280	9 567	11 037
Finansiella poster, netto	444	432	375	380	504
Årets resultat	3 139	2 670	2 943	2 600	1 092
Likvida medel & fin placeringar	9 153	4 723	11 598	7 070	5 163
Skulder till kreditinstitut	35 320	35 840	37 588	35 121	36 859
Fond för yttre underhåll	9 624	8 764	7 593	6 581	6 476
Balansomslutning	66 946	64 172	63 438	58 075	57 375
Fastigheters taxeringsvärde	193 880	193 880	138 662	138 662	138 662
Soliditet (%)	45	42	38	37	32
Räntekostnad kr/kvm	30	30	26	25	34
Låneskuld kr/kvm	2 287	2 321	2 393	2 236	2 347
Avgift kr/kvm	777	777	777	777	777

#### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	385 340	8 763 754	15 070 485	2 669 822	<b>26 889 401</b>
Avsättning år 2019/20 yttre fond		860 000	-860 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			2 669 822	-2 669 822	<b>0</b>
Årets resultat				3 138 516	<b>3 138 516</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>385 340</b>	<b>9 623 754</b>	<b>16 880 307</b>	<b>3 138 516</b>	<b>30 027 917</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 880 308
årets vinst	3 138 516
	<b>20 018 824</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	20 018 824
	<b>20 018 824</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*Pela*

HSB:s Brf Godheten i Malmö  
Org.nr 746000-6013

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	12 832 981	12 582 989
		<b>12 832 981</b>	<b>12 582 989</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-605 445	-887 819
Fastighetsavgift/skatt		-380 380	-365 443
Driftskostnader	4	-5 269 231	-5 213 444
Övriga kostnader	5	-554 143	-531 434
Personalkostnader	6, 7	-772 532	-814 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 668 573	-1 668 573
		<b>-9 250 304</b>	<b>-9 481 489</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 582 677</b>	<b>3 101 500</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 454	30 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 615	-462 231
		<b>-444 161</b>	<b>-431 678</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 138 516</b>	<b>2 669 822</b>

*864*



HSB:s Brf Godheten i Malmö  
Org.nr 746000-6013

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	57 340 391	59 008 964
Pågående nyanläggningar	9	0	0
		<b>57 340 391</b>	<b>59 008 964</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 341 091</b>	<b>59 009 664</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 309	3 430
Avräkningskonto HSB Malmö		6 024 130	4 565 916
Övriga fordringar	11	66 196	42 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	378 711	392 554
		<b>6 475 346</b>	<b>5 004 802</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000	0
		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		129 354	157 046
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 604 700</b>	<b>5 161 848</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 945 791</b>	<b>64 171 512</b>

*7/11*

HSB:s Brf Godheten i Malmö  
Org.nr 746000-6013

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		385 340	385 340
Fond för yttre underhåll		9 623 754	8 763 754
		<b>10 009 094</b>	<b>9 149 094</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 880 308	15 070 486
Årets resultat		3 138 516	2 669 822
		<b>20 018 824</b>	<b>17 740 308</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 027 918</b>	<b>26 889 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	30 745 000	35 290 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 745 000</b>	<b>35 290 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17		
	14, 15, 16	4 575 000	550 000
Leverantörsskulder		194 279	128 672
Aktuella skatteskulder		17 143	9 362
Övriga skulder		16 348	16 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 370 103	1 287 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 172 873</b>	<b>1 992 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 945 791</b>	<b>64 171 512</b>

*PKK*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	12 002 484	12 002 484
Årsavgifter lokaler, ej moms	170 484	170 484
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	274 770	247 620
Ersättning försäkringsskador	217 810	40 045
Övriga intäkter	167 433	122 356
	<b>12 832 981</b>	<b>12 582 989</b>

## Not 3 Reparationer

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Löpande underhåll	12 282	130 742
Material i löpande underhåll	29 867	48 586
Löpande underhåll av bostäder	0	11 330
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	64 125	50 846
Löpande underhåll tvättutrustning	80 496	128 172
Löpande underhåll av installationer	13 013	36 366
Löpande underhåll Va/sanitet	93 685	21 976
Löpande underhåll av lokaler	0	6 905
Löpande underhåll värme	0	44 412
Skadegörelse	6 287	0
Löpande underhåll el	21 833	64 230
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 838	7 566
Löpande underhåll av markytor	209 152	92 898
Försäkringsskador	66 446	243 790
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	3 421	0
	<b>605 445</b>	<b>887 819</b>

## Not 4 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-07-01

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	623 767	638 374
El	260 650	272 656
Uppvärmning	1 854 638	1 914 154
Vatten	599 337	578 028
Sophämtning	301 712	286 374
Tomträttsavgälder	864 696	864 696
Övrigt	764 431	659 162
	<b>5 269 231</b>	<b>5 213 444</b>

*PKA*

### Not 5 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	218 866	239 732
Revisionsarvoden	20 738	20 000
Övriga externa kostnader	314 539	271 702
	<b>554 143</b>	<b>531 434</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

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

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	236 500	209 250
Revisionsarvode	16 000	17 340
Löner och andra ersättningar	12 000	10 200
Löner anställda	372 344	396 374
Övriga kostnader anställda	0	600
	<b>636 844</b>	<b>633 764</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	135 688	181 012
	<b>135 688</b>	<b>181 012</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>772 532</b>	<b>814 776</b>

### Not 8 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	83 973 198	72 188 549
Överfört från Pågående och avser fasadrenovering		11 784 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 973 198</b>	<b>83 973 198</b>
Ingående avskrivningar	-24 964 234	-23 295 661
Årets avskrivningar	-1 668 573	-1 668 573
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 632 807</b>	<b>-24 964 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 340 391</b>	<b>59 008 964</b>

*Rik*

HSB:s Brf Godheten i Malmö  
Org.nr 746000-6013

Taxeringsvärden byggnader	116 748 000	116 748 000
Taxeringsvärden mark	77 132 000	77 132 000
	<b>193 880 000</b>	<b>193 880 000</b>
Bokfört värde byggnader	57 340 391	59 008 964
	<b>57 340 391</b>	<b>59 008 964</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden		2 425 772
Inköp		9 358 877
Överfört till Byggnader		-11 784 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	66 196	42 902
	<b>66 196</b>	<b>42 902</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 569	3 312
Övr förutb kostn, uppl int	372 142	389 242
	<b>378 711</b>	<b>392 554</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 000 000	0
	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

*PLA*

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	38 796 000	38 796 000
	<b>38 796 000</b>	<b>38 796 000</b>

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

4.575.000 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 är 550.000 kr

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 575 000	550 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	30 745 000	35 290 000
	<b>35 320 000</b>	<b>35 840 000</b>

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,18	2022-01-30	2 875 000	2 925 000
Stadshypotek	1,62	2021-12-01	2 980 000	3 070 000
Stadshypotek	1,40	2022-03-01	3 280 000	3 320 000
Stadshypotek	1,46	2022-07-20	3 790 000	3 830 000
SEB Bolån	0,63	2023-08-28	3 760 000	3 840 000
Stadshypotek	1,62	2021-12-01	3 810 000	3 930 000
Swedbank Hypotek	0,99	2020-09-25	4 125 000	4 225 000
Swedbank Hypotek	1,72	2024-06-19	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek	1,25	2024-03-30	6 000 000	6 000 000
			<b>35 320 000</b>	<b>35 840 000</b>

#### Not 17 Eventualförpliktelser

	2020-08-31	2019-08-31
Eventualförpliktelser	8 818	8 562
	<b>8 818</b>	<b>8 562</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	66 853	53 121
Övriga upplupna kostnader	275 560	242 128
Förutbetalda hyror och avgifter	1 027 690	992 388
	<b>1 370 103</b>	<b>1 287 637</b>

*Red*



HSB:s Brf Godheten i Malmö  
Org.nr 746000-6013

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 25/11-2020

  
Nedžad Curic  
Ordförande

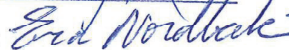
  
Anton Bäckvall

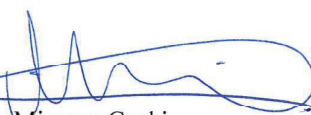
Ann-Charlotte Engstrand

  
Madeleine Friberg



Eva Nordbeck





Mimoza Gashi

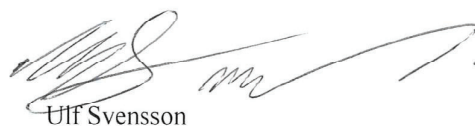
  
Börje Larsen

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/12-2020

  
Per-Erik Gilberg

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Svensson  
Av föreningen utsedd revisor

  
Fredrik Jönsson

Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Godheten i Malmö, org.nr. 746000-6013

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

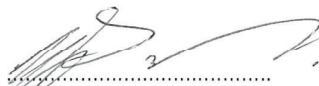
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

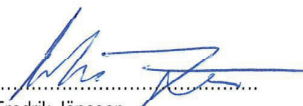
Malmö den 25/12 2020

  
.....  
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Ulf Svensson

Av föreningen vald revisor

  
.....  
Fredrik Jönsson

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

## MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GODHETEN FÖRENINGSTÄMMA 2021

### GEMENSAMT ELAVTAL MED IMD-MÄTNING I FÖRENINGEN SAMT MODERNISERING AV FASTIGHETEN MED 3-FAS

#### **Bakgrund:**

Om föreningen övergår till gemensam el, istället för att medlemmarna betalar avgifter för privata el-abonnemang och nätavgift till nätägaren (Eon) så går pengarna tillbaka till medlemmarna genom att vi ökar föreningens intäkter (och minskar Eons), vilket gör att vi kan hålla nere medlemmarnas månadsavgifter framöver och lättare kan göra underhållsarbete samt nyinvesteringar för ett bättre boende. I samband med detta föreslår styrelsen även att genomföra underhållsarbete på samtliga huvudledningar upp till lägenheterna samt att föreningen bekostar moderniseringen hos alla medlemmar som fortfarande har 1-fas och byta alla nödvändiga installationerna till 3-fas, som centraler, mätartavlor, ledningar och dess anslutning till spis.

#### *Vad är IMD?*

IMD står för Individuell Mätning och Debitering.

#### *Hur kommer detta påverka kostnaden på mitt boende?*

Mätningen kommer göras via ny mätare monterad i respektive lägenhet med fjärravläsning. Föreningen kommer att ta ut en administrationsavgift för hanteringen av debiteringsunderlag. Ni kommer slippa fakturor från eldistributör och nätägare då underlag kommer skickas till HSB och elförbrukningen debiteras på nästkommande kvartalsavier.

#### *Vem förhandlar fram elavtalet?*

Styrelsen sköter upphandling av elavtal och sätter avgiften/Kwh efter upphandlat avtal. Styrelsen har för avsikt att minst 25% av all el i föreningen ska vara förnybar energi.

#### *3-Fas modernisering och underhållsarbete.*

Då samtliga elmätare måste bytas för att IMD ska vara möjligt så vill vi passa på att modernisera fastigheten genom att samtliga lägenheter går över och har 3-fas matning och på så sätt öka värdet på fastigheten och lägenheterna, denna kostnad kommer att bekostas av föreningen.

Byte av huvudledningarna som är planerat att genomföras 2024/2025 enligt vår underhållsplan, avses att flyttas fram och genomföras i samband med IMD då det är fördelaktigt för både föreningen och alla medlemmar att utföra allt sammanhängande arbete i ett skede.

#### **Förslag till beslut:**

Styrelsen föreslår att föreningen övergår till gemensamt elavtal med IMD-mätning samt moderniserar samtliga lägenheter med 3-fas.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö 2020-10-07

Styrelsen Brf.Godheten.

# 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.