



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
HENRIKSDAL
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB BRF HENRIKSDAL I MALMÖ
746001-0726

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Henriksdal kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 15 juni 2021**.

Styrelsen i HSB Brf Henriksdal har beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2021 ska ske genom poströstning.

Poströstformulär och information skickas till samtliga medlemmar.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Val av revisorer och suppleant
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Val av fritidskommitté
22. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
23. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020 – 01 – 01 – 2020 – 12 - 31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens säte är Malmö

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna

Henriksdal 1 (Sufflörgatan 1-23) Producenten 1 (Producentgatan 1-23) vilka innehåller 412 st lägenheter och 4 st lokal.

I fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 24 trapphus

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 266 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 188 st.

Föreningens 412 st bostäder fördelar sig enligt följande:	12 st	1 r o k
	152 st	2 r o k
	224 st	3 r o k
	24 st	4 r o k
Lokaler I föreningen	4 st.	243 kvm totalt.

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1972.

Total lägenhetsyta 29 226 kvm samt total lokalyta 58 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni, på Quality view hotell i Hyllie Malmö.

Närvarande var 44 st. röstberättigade medlemmar. Varav 3 fullmakter.

Styrelsen hade beslutat att ha lotteri på stämman. 1 lott per lägenhet delades ut och 5 vinster lottades ut.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kay Wellendorph
Sekreterare	Ronny Petersson
Ledamot	Katharina Poon
Ledamot	Tina Viking
Utsedd av HSB	Per Höglund
Suppleant	Sead Delizaimovic
Suppleant	Danijela Ladan
Suppleant	Mustafa Issa

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kay Wellendorph och Ronny Petersson. Samt suppleant Sead Delizaimovic
Revisorer, revisorsuppleant, fritidskommittén samt valberedningen, avgår varje stämma
Styrelsen har under året hållit 10 st. styrelsemöte.

Firmatecknare, två i förening

Kay Wellendorph, Ronny Petersson, Katharina Poon och Tina Viking. Vad gäller fakturer så är det dubbel attest av Ronny Petersson och Kay Wellendorph

Revisorer

Lena Andersson och William Rasmussen
Suppleant Göran Svensson
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Mats Ahlden (Ordförande) och Susanne Norrman. Amjad El Goranie blev vald på stämman men valde att hoppa av pga personliga skäl.

Fritidskommitté

Kristina Friberg, Ingrid Ahrberg och Susanne Norrman

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Kay Wellendorph och Ronny Petersson
Ersättare: Katharina Poon och Tina Viking

Vicevärd

Har varit Ronny Feuk som tekniskt ansvarig t. o. m 21 september därefter Simon Åkesson.
Samt Marie Caapsgård administrativ vicevärd

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 512 st.
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.
Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 26 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Enligt Underhållsplanen REPAP som har uppdaterats 2020 genom HSB Malmö.

Det har visats intresse för laddning av bilar dock är det i nuläget 1st. boende som är kopplat till någon laddstation.

Under året har samtliga hissar blivit utbytta mot nya hissar, Färdigt vecka 46 2020.

Det har också skett en uppfräckning av gårdarna genom att de stenbelagda ytorna framför trappa 7 på båda gårdarna blivit gräsytor med grusgång.

Årets löpande underhåll

VVS Se under not i handlingarna

Tvättutrustning

Hissar

Garage och p – platser

El-arbete

Värmepumpar

Parkerings automater

Avloppsspölning/Reparationer

Aktiviteter

Se bilaga. Kommer från fritidskommiten.

Årsavgifter

Höjning av årsavgiften blev 2020 – 01 - 01 blev oförändrad.

Höjning av hyra för garage, mc och p-platser sker årligen med 2 % enligt upprättade avtal.

Avsägelse lägenheter

Förelåg inga.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning genomfördes enligt protokoll 2020 – 09 - 25

Närvarande var Kay Wellendorph, Ronny Petersson, Tina Viking, Katharina Poon. Danijela Ladan, Mustafa Issa, Per Höglund HSB ledamot samt vicevärd Ronny Feuk och tillträdande vicevärd Simon Åkesson

Då inga väsentliga brister fanns, utan föreningen kan följa underhållsplanen.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Åtgärder enligt underhållsplanen.

Styrelsen kommer att byta alla dörrar i tvättstugor och i samband med detta installera elektronisk tvättstugebokning. Detta kommer att ske under våren 2021.

Styrelsen planerar att installera postboxar i trapphusen.

Byte av tvättutrustning vid behov.

Ekonomi

Föreningen har långsiktig planering för beslutade och kommande insatser.

Årsavgifter

Årsavgiften höjs inte 2021-01-01 med anledning av föreningens goda ekonomi enligt beslut i styrelsen.

Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m 2026 – 12 – 31.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Styrelsens slutord

Som framgår av den ekonomiska redovisningen står vi starka för att möta framtidens åtagande. Det är också styrelsen ambition att även i fortsättningen arbeta intensivt med ekonomin och i samförstånd med medlemmarna ha kontroll över utvecklingen. Detta innebär att delaktighet från medlemmarna i vårt arbete är av mycket stor vikt. Det är endast vi medlemmar och brukare av gemensamma resurser som kan skapa förutsättningar till en god ekonomi genom sparsamhet och aktsamhet med de gemensamma resurserna som t.ex. miljö och energi.

Styrelsen tackar medlemmarna för det förtroende som visats oss under verksamhetsåret samt ett tack till anställda för gjorda insatser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	21 164	21 474	21 346	21 733	19 756
Rörelsens kostnader	-17 321	-19 105	-17 530	-16 893	-16 577
Finansiella poster, netto	-75	-85	-112	-157	-427
Årets resultat	3 768	2 284	3 704	4 983	2 752
Likvida medel & fin placeringar	9 277	13 963	10 984	7 581	6 295
Skulder till kreditinstitut	14 319	15 684	16 093	18 502	22 158
Fond för yttre underhåll	20 354	18 754	18 549	16 811	15 387
Balansomslutning	73 916	72 360	71 648	68 152	68 463
Fastigheternas taxeringsvärde	318 856	318 856	246 287	246 287	246 287
Soliditet %	75	72	70	67	60
Räntekostnad kr/kvm	4	5	5	6	15
Låneskuld kr/kvm	490	536	551	633	758
Avgift kr/kvm	640	640	640	640	627

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 940 600	18 754 314	29 108 247	2 283 995	52 087 156
Avsättning år 2020 yttre fond		2 045 000	-2 045 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-444 892	444 892		0
Disposition av föregående års resultat:			2 283 995	-2 283 995	0
Årets resultat				3 767 848	3 767 848
Belopp vid årets utgång	1 940 600	20 354 422	29 792 134	3 767 848	55 855 004

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 792 134
årets vinst	3 767 848
	33 559 982
disponeras så att i ny räkning överföres	33 559 982
	33 559 982

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	20 866 479	20 787 986
Övriga intäkter	3	297 439	686 113
		21 163 918	21 474 099
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 032 006	-1 244 257
Planerat underhåll	5	-444 892	-2 294 185
Fastighetsavgift/skatt		-627 308	-605 884
Driftskostnader	6	-11 336 036	-11 324 469
Övriga kostnader	7	-799 223	-1 003 148
Personalkostnader	8	-345 750	-368 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 591 000	-2 264 454
Utrangering		-144 846	0
		-17 321 061	-19 105 229
Rörelseresultat		3 842 857	2 368 870
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 281	53 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 290	-138 007
		-75 009	-84 874
Årets resultat		3 767 848	2 283 995

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	62 684 845	55 446 467
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	833 063
		62 684 845	56 279 530
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	145 050	145 050
		145 050	145 050
Summa anläggningstillgångar		62 829 895	56 424 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 769	6 927
Avräkningskonto HSB Malmö		4 276 389	6 962 388
Övriga fordringar	12	86 434	64 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 718 999	1 900 569
		6 085 591	8 934 736
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	5 000 000	7 000 000
		5 000 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>		426	509
Summa omsättningstillgångar		11 086 017	15 935 245
SUMMA TILLGÅNGAR		73 915 912	72 359 825

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 940 600	1 940 600
Fond för yttre underhåll	15	20 354 422	18 754 314
		22 295 022	20 694 914
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		29 792 134	29 108 246
Årets resultat		3 767 848	2 283 995
		33 559 982	31 392 241
Summa eget kapital		55 855 004	52 087 155
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 539 944	8 648 151
Summa långfristiga skulder		5 539 944	8 648 151
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 779 151	7 035 772
Leverantörsskulder		823 631	1 441 591
Aktuella skatteskulder		36 850	15 426
Övriga skulder	19	458 484	460 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 422 848	2 670 837
Summa kortfristiga skulder		12 520 964	11 624 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 915 912	72 359 825

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 767 848	2 283 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 735 846	2 264 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 503 694	4 548 449
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		163 146	286 669
Förändring av kortfristiga skulder		-846 934	-1 164 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 819 906	3 671 047
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 141 161	-283 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 141 161	-283 287
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-1 364 828	-409 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 364 828	-409 059
Årets kassaflöde		-4 686 083	2 978 701
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 962 897	10 984 197
Likvida medel vid årets slut		9 276 814	13 962 898

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 73 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 2,27 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 708 429 kr (fg år 13 708 429 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	18 697 056	18 697 056
Hysesintäkter	1 398 450	1 358 385
El, ej momsreg	0	732 545
El, momsreg	770 973	0
	20 866 479	20 787 986

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	152 255	461 123
Ersättning försäkringsskador	145 184	224 990
	297 439	686 113

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll av hissar	43 195	12 431
Material i löpande underhåll	21 335	13 335
Löpande underhåll av lokaler	2 699	625
Löpande underhåll av bostäder	4 343	22 458
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	65 997	65 507
Löpande underhåll tvättutrustning	77 324	66 305
Löpande underhåll av installationer	23 562	14 848
Löpande underhåll Va/sanitet	110 749	99 577
Löpande underhåll värme	113 428	14 169
Löpande underhåll ventilation	0	49 181
Löpande underhåll el	47 586	57 711
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	27 458	48 183
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	192 418
Löpande underhåll av markytor	84 995	152 584
Löpande underhåll av garage och p-platser	2 034	20 011
Försäkringsskador	407 301	414 914
	1 032 006	1 244 257

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	73 000	165 496
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	17 689
Periodiskt underhåll värme	189 320	0
Periodiskt underhåll markytor	158 197	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	1 216 000
Periodiskt underhåll el	24 375	0
Periodiskt underhåll installationer	0	895 000
	444 892	2 294 185

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 020 396	2 958 888
El	2 132 810	2 344 591
Uppvärmning	2 043 952	2 090 944
Vatten	1 119 714	1 053 205
Sophämtning	384 740	314 664
Övriga avgifter	1 173 124	1 100 877
Tomträttsavgäld	1 461 300	1 461 300
	11 336 036	11 324 469

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	351 411	355 004
Revisionsarvoden	24 200	23 500
Övriga kostnader	423 612	624 644
	799 223	1 003 148

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	186 834	188 000
Revisionsarvode	37 200	36 800
Löner och andra ersättningar	58 470	71 182
	282 504	295 982
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	63 246	72 850
	63 246	72 850
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	345 750	368 832

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 562 136	106 111 912
Årets investeringar, hissar	9 974 224	0
Utrangering hissar	-1 564 286	
Stöd från Boverket		-549 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 972 074	105 562 136
Ingående avskrivningar	-50 115 669	-47 851 215
Försäljningar/utrangeringar, hissar	1 419 440	
Årets avskrivningar	-2 591 000	-2 264 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 287 229	-50 115 669
Bokfört värde byggnader och mark	62 684 845	55 446 467
Taxeringsvärden byggnader	231 856 000	231 856 000
Taxeringsvärden mark	87 000 000	87 000 000
	318 856 000	318 856 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	833 063	0
Årets investeringar	9 141 161	833 063
		833 063
Omklassificeringar, hissar	-9 974 224	
Utgående redovisat värde	0	833 063

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
Andel i den ekonomiska föreningen	144 350	144 350
	145 050	145 050

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	86 434	64 852
	86 434	64 852

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 383	8 932
Upplupen intäkt el	311 575	294 888
Förutbetald tomträttsavgäld	730 650	730 650
Förutbetald fastighetsförsäkring	359 755	354 121
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 685	324 978
Upplupen intäkt försäkring	13 951	187 000
	1 718 999	1 900 569

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	5 000 000	7 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	7 000 000
Utgående redovisat värde	5 000 000	7 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	18 754 314	18 548 499
Avsättning	2 045 000	2 500 000
Ianspråktagande	-444 892	-2 294 185
	20 354 422	18 754 314

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	40 484 000	40 484 000
	40 484 000	40 484 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

8 779 151 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 1 364 828 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 779 151	7 035 772
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 539 944	8 648 151
	14 319 095	15 683 923

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,0	2020-10-15		5 801 944
Nordea Hypotek	0,55	2021-09-15	3 209 605	3 279 605
Nordea Hypotek	0,96	2021-10-20	3 078 797	3 149 797
Nordea Hypotek	0,58	2022-10-19	5 670 944	1 023 904
Nordea Hypotek	0,8	2021-11-17	2 359 749	2 428 673
			14 319 095	15 683 923

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	2 734	3 478
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	2 440	2 772
Momsskuld	18 621	16 704
Depositioner och förskott-kortfristiga	7 719	10 968
Fond för inre underhåll	426 971	426 971
	458 484	460 893

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	14 023	18 849
Förutbetalda hyror och avgifter	1 748 241	1 621 330
Upplupen värmekostnad	318 442	314 873
Upplupen elkostnad	226 322	246 719
Upplupen extern revisor	24 200	23 500
Övriga upplupna kostnader	91 621	445 566
	2 422 848	2 670 837

Malmö den

Kay Wellendorph
Ordförande

Ronny Petersson

Tina Viking

Katharina Poon

Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

William Rasmusen
av föreningen utsedd revisor

Lena Andersson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Henriksdal i Malmö, org.nr. 746001-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Henriksdal 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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, medelförvaltningen 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

Digitalt signerad av

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

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

William Rasmussen
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Henriksdal i Malmö, föreningsstämma 2021-06-15

Valberedningens förslag

Ordinarie Styrelseledamöter

Kay Wellendorph	Omval 2 år
Ronny Petersson	Omval 2 år
Tina Viking	Kvarstår 1 år
Katarina Andersson Poon	Kvarstår 1 år

Styrelsesuppleanter

Sead Delizamovic	Omval 2 år
Mustafa Issa suppleant/hemsida	Kvarstår 1 år
Danijela Ladan	Kvarstår 1 år

Revisorer

Lena Andersson	Omval 1 år
Caroline Bodensjö	Nyval 1 år (William Rasmussen avgår)

Revisorssuppleant

Göran Svensson	Omval 1 år
----------------	------------

Fritidskommitté

Kristina Friberg	Omval 1 år
Ingrid Ahrberg	Omval 1 år
Susanne Norrman	Omval 1 år

Övriga intresserade

Alf Olsson (valberedning)	
Helena Jeina (valberedning)	
Tomas Nyman (styrelseledamot)	
Lars-Inge Lundberg	revisor, valberedning)

HSB Brf Henriksdal i Malmö, föreningsstämma 2021-06-15

Valberedningens förslag

Förslaget är beräknat på 2021 års prisbasbelopp, pbb = 47 600 kr.

Valberedningen förslår att arvoden höjs med 2,5%. Höjningen gäller inte övriga ersättningar.

Arvoden

Styrelsen, ordinarie ledamöter tillsammans (4,0 till 4,1 pbb)	195 160 kronor
Styrelsesuppleanter, för bevisat möte (0,017 till 0,0174 pbb)	828 kronor
Revisorerna, tillsammans (0,8 till 0,82 pbb)	39 032 kronor
Revisorssuppleanter, för bevisat möte (0,017 till 0,174 pbb)	828 kronor
Fritidskommittén, tillsammans (0,3 till 0,3075 pbb)	14 637 kronor
Valberedningen, tillsammans (0,3 till 0,3075 pbb)	14 637 kronor

Övriga ersättningar

Deltagande vid byggmöte	200 kr/per påbörjad tim
Kontaktperson vid akuta problem Maximeras till totalt 12 000 kronor/verksamhetsår	200 kr/per påbörjad tim
Ersättning för parkeringsavgift vid kursdeltagande Mot uppvisande av kvitto	

Energirapport för 2020 Brf Henriksdal

Solceller

Beräknad årsproduktion enligt avtal 112 000 kWh/år

Producerad el under 2020: ca 136 600 kWh

24 600 kWh mer än beräknat.

Besparing år 2020; $136\,600 \times 1,20 \text{ kr.} = 163\,920 \text{ kr.}$

Under 2020 försåld el 46 928 kWh. Innebär att föreningen får en skattereduktion på 0,60 kr/kWh 28 155 kr.

Till detta kommer ersättning för samma antal kWh från Check Watt. Belopp ännu inte fastställt.

Övrigt

I jämförelse med 2019 har föreningen minskat sin förbrukning av el med 25033 kWh under 2020.

Detta beror till stor del av solcellerna men även att föreningen under 2020 även bytt ut tvättmaskiner och torkskåp samt annan eldriven utrustning.

Styrelsen

HSB Brf Henriksdal Malmö

Verksamhetsredovisning för fritidskommitte'n 2020-01-01–2020-12-31

Aktivitet: Jultallrik 11 december. (endast medlemmar)

Pris: 75:-

Antal: 64

Intäkt: 4.800:-

Kostnad: 9657:-

Nettokostnad: 4857:-

Uthyrning av lokalen 2020

Inkomst: 2.700:-

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen 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.