



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
HILLERÖD
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 10 februari 2020 kl. 19:00

Lokal: Dammgråden, Korsörvägen 1

DAGORDNING

1. Föreningsstämman 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 stämмоordförande 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 styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer 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 styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hilleröd i Malmö

Org nr 746000-5619

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 – 2019-08-31
föreningens 69:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1950-1951 på fastigheterna Hilleröd 1-2 och Ängdala 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Pilåkersvägen 7 A och B, Ängdalavägen 28, 29 och 31.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	16	421
2	39	2094
3	15	983
Totalt:	70	3498
Lokaler, hyresrätt	3	123
Parkeringsplatser	18	
Total lägenhetsyta 3498 kvm		
Total lokalyta 123 kvm.		
Lägenheternas medelyta 50 kvm.		



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

Nya fjärrvärmecentraler och värmekulvert. 2012

Sopskåp vid parkeringen vid Ängdalavägen i samband med införande av sopsortering av matavfall och restavfall. 2012

Omfogning av fasader samt byte av tak. 2013/14

Inreglering av värme påbörjades 2013.

Byte av radiatorventiler samt ny injustering av värme 2016.

Trädgårdsanläggning påbörjad 2016 och fortsatte under 2017.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll samt rensning av ventilationskanaler 2016.

Spolning och filmning av våra avloppsstammar 2017

Asfaltering av uppfart till parkering 2018

Relining av avloppsstammar 2019

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 februari 2019

Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anette Åkesson
Vice ordförande	Carina Ekdahl
Sekreterare	Thomas Hörstedt
Studieorganisatör	Mattias Norén
Suppleant	Daniel Vigertsson
Suppleant	Adam Uvgård
Utsedd av HSB	Niklas Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anette Åkesson och Mattias Norén samt suppleanterna Daniel Vigertsson och Adam Uvgård. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Thomas Hörstedt, Carina Ekdahl, Anette Åkesson och Mattias Norén.

Revisorer

Josefin Flodqvist och Carl-Gustaf Schultz samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Suppleant: Gisela Hoffman



Valberedning

Ernesto Pineros och Gisela Hoffman (ordförande).

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fullmäktige Thomas Hörstedt och suppleant Carina Ekdahl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under det gångna året har föreningen genomfört relining av avloppsstammar i våra fastigheter. Arbetet gick bra och vi var klara inom utsatt tidsram. Samtidigt med genomförandet av reliningen sattes råttstopp in vid samtliga fastigheter för att motverka att råttor tar sig in i våra fastigheter via avloppsstammarna.

Under hösten 2019 arbetade styrelsen med upphandlingen för uppfräschning av källare och trapphus och att ta fram beslutsunderlag för passagesystem/belysning i gemensamma utrymmen samt upphandling av nya entrédörrar. Arbetet i våra trapphus påbörjades i augusti och beräknas vara klara i början av nästa år.

Gästrummet har inte varit tillgängligt för uthyrning under största delen av räkenskapsåret då det har varit utlånat till hantverkarna för både reliningen och uppfräschningen av trapphusen. Det kommer troligen inte kunna tas i bruk av medlemmarna förrän i början av 2020.

Styrelsen har fortsatt det påbörjade arbetet med SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) under 2018/2019.

För att säkerställa att måsbeståndet inte ökar har förening tecknat ett treårigt avtal med Anticimex, som kommer att plocka måsagg under den period på våren det är tillåtet.

Vår trädgårdsmästare går årligen igenom vår utemiljö och ger oss förslag på förbättringar och råd hur vi bäst bevarar vår fina trädgård. Styrelsen arbetar vidare utefter dessa förslag vi får.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-08. Vid besiktningen framkom att inga åtgärder utöver vad som ligger i underhållsplanen var nödvändiga.

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

Uppfräschning av källare och trapphus 2019/2020 (pågår)

Byte av passagesystem 2019/2020

Nya entrédörrar 2019/2020

Byte värmeledningar och radiatorer 2020/2021

Byte ventiler kv, vv, vvc ledningar samt radiatorventiler 2020/21

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel, samt lån.



Trädgårdsgruppen

Odlingarna har fortsatt för fjärde året.

Om du är intresserad av att vara med i odlingsgruppen så kan du kontakta Jessica Trulsson, Ängdalavägen 28.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 781 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 132 000 kr. Under året har föreningen amorterat 125 000 kr, men kommande år kommer amorteringen vara 200 000 kr/år, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

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

Kommentarer till Årets resultat

Resultatet följer vad som har varit budgeterat och styrelsen analyserar budget vid varje styrelsemöte.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 87 medlemmar (88 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

	Insatser	Uppl. Underhålls avgift fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 000	0 1 944 925	2 071 872	120 908
Resultatdisp. under året			120 908	-120 908
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond		-186 375	186 375	
Avsättning år 2018/19 yttre fond		213 000	-213 000	
Årets resultat				-17 806
Belopp vid årets slut	103 000	0 1 971 550	2 166 156	-17 806

De



Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	3 290	3 152	2 906	2 824	2 954
Rörelsens kostnader	-3 217	-2 787	-3 283	-2 368	-2 301
Finansiella poster, netto	-91	-111	-116	-152	-162
Årets resultat	-18	121	-493	304	491
Likvida medel & fin. placeringar	2 779	2 322	1 330	1 241	2 243
Skulder till kreditinstitut	13 182	5 807	5 907	6 000	6 457
Fond för yttre underhåll	1 972	1 945	2 168	2 801	2 750
Balansomslutning	18 047	10 785	10 503	11 116	11 248
Fastighetens taxeringsvärde	68 261	57 274	57 274	57 274	44 332
Soliditet %	23%	39%	39%	42%	38%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	29	34	35	46	49
Låneskuld kr/kvm	3768	1660	1689	1715	1846
Avgift kr/kvm	781	756	744	727	708

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 166 156
Årets resultat	-17 806
Summa till stämmans förfogande	2 148 349

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 148 349
-------------------------	-----------



HSB Brf Hilleröd i Malmö

Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	3 053 981	3 018 575
Övriga intäkter	Not 2	235 725	133 061
Summa Nettoomsättning		<u>3 289 706</u>	<u>3 151 636</u>
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 686 268	-1 523 552
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 528	-139 604
Löpande underhåll	Not 5	-191 565	-246 323
Periodiskt underhåll	Not 6	-186 375	-439 232
Övriga externa kostnader	Not 7	-207 878	-202 294
Fastighetsskatt/avgift		-99 000	-96 330
Avskrivningar	Not 8	-518 756	-272 481
Summa fastighetskostnader		<u>-3 026 370</u>	<u>-2 919 817</u>
Övrig rörelsekostnad			
Utrangering stammar	Not 9	-190 282	0
Rörelseresultat			
		73 054	231 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 456	6 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 316	-117 376
Summa finansiella poster		<u>-90 860</u>	<u>-110 911</u>
Årets resultat			
		-17 806	120 908
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-17 806	120 908
Avsättning underhållsfond		-213 000	-216 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		186 375	439 232
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-26 625</u>	<u>223 232</u>
Underskott			
		-44 431	344 140



HSB Brf Hilleröd i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 11 14 963 271 8 372 309

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 22 502 25 050

14 985 773 8 397 359*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

14 986 273 8 397 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

2 778 714 1 321 102

Övriga fordringar

Not 14 7 446 30 961

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 273 676 34 561

3 059 836 1 386 624

Kortfristiga placeringar

Not 16 0 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och Bank

511 429511 429

Summa omsättningstillgångar

3 060 347 2 387 053

Summa tillgångar

18 046 620 10 784 912

DU

**HSB Brf Hilleröd i Malmö****Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

103 000

103 000

Fond för yttre underhåll

1 971 550

1 944 925

2 074 5502 047 925*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 166 156

2 071 872

Årets resultat

-17 806120 9082 148 3492 192 780

Summa eget kapital

4 222 8994 240 705**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

8 982 0005 707 000

8 982 000

5 707 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

4 200 000

100 000

Leverantörsskulder

97 997

159 831

Aktuell skatteskuld

3 421

6 127

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

540 304571 2494 841 721837 207

Summa skulder

13 823 7216 544 207**Summa eget kapital och skulder****18 046 620****10 784 912**

**HSB Brf Hilleröd i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-17 806	120 908
Avskrivningar	709 038	272 481
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>691 232</u>	<u>393 389</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-215 600	-37 419
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-95 485	260 930
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>380 147</u>	<u>616 900</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 297 453	-25 050
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-7 297 453</u>	<u>-25 050</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 375 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 375 000</u>	<u>-100 000</u>
Årets kassaflöde	457 694	491 850
Likvida medel vid årets början	2 321 531	1 829 681
Likvida medel vid årets slut	2 779 225	2 321 531



HSB Brf Hilleröd i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2.3 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.



HSB Brf Hilleröd i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	2 732 732	2 645 207
Hyresintäkter	69 739	68 914
Årsavgift el	169 292	188 471
Övriga intäkter	82 218	115 983
Bruttoomsättning	3 053 981	3 018 575
Not 2		
Övriga intäkter		
Ersättning försäkringsskador	235 725	133 061
Summa	235 725	133 061
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	468 704	331 090
El	301 567	266 182
Uppvärmning	575 469	613 447
Vatten	151 390	147 117
Sophämtning	98 361	86 471
Övriga avgifter	90 777	79 246
Summa	1 686 268	1 523 552
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	103 000	91 000
Revisorsarvode	9 300	9 100
Löner och andra ersättningar*	100	9 100
Summa	112 400	109 200
* Mindre utfal i år på grund av periodiseringar.		
Sociala kostnader	24 128	30 404
Summa	24 128	30 404
Totalt	136 528	139 604
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	61	15 438
Material i löpande underhåll	4 202	4 266
Löpande underhåll tvättutrustning	2 842	15 093
Löpande underhåll av installationer	0	4 780
Löpande underhåll Va/sanitet	8 599	30 181
Löpande underhåll värme	6 925	0
Löpande underhåll el	2 600	931
Löpande underhåll markytor	7 375	4 809
Skadegörelse	0	31 977
Försäkringsskador	158 961	138 848
Summa	191 565	246 323
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	14 063
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	96 730
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	184 150
Periodiskt underhåll ventilation	0	5 150
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	49 354
Periodiskt underhåll markytor	186 375	89 785
Summa	186 375	439 232
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	92 263	89 797
Revisionsarvoden	8 913	9 138
Övriga externa kostnader	106 702	103 359
Summa	207 878	202 294



HSB Brf Hilleröd i Malmö

Noter		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	518 756	272 481
	Summa	518 756	272 481
Not 9	Utrangering		
	Utrangering stammar	190 282	0



HSB Brf Hilleröd i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 10 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 024 120	17 024 120
Utrangering stammar	-1 722 768	0
Omklassificering relining, stammar	7 300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 601 352</u>	<u>17 024 120</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 750 811	-8 478 330
Utrangering. Ack. Avskrivningar	1 532 486	0
Årets avskrivningar	-518 756	-272 481
Utgående avskrivningar	<u>-7 737 081</u>	<u>-8 750 811</u>
Bokfört värde Byggnader	14 864 271	8 273 309
Ingående anskaffningsvärde mark	99 000	99 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>99 000</u>	<u>99 000</u>
Bokfört värde Mark	99 000	99 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	14 963 271	8 372 309
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	34 000 000	30 000 000
Byggnad - lokaler	261 000	274 000
	<u>34 261 000</u>	<u>30 274 000</u>
Mark - bostäder	34 000 000	27 000 000
	<u>34 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	68 261 000	57 274 000
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	25 050	0
Årets investeringar	7 297 452	25 050
Omklassificering	-7 300 000	
Pågående nyanläggningar	22 502	25 050
Pågående byggnation avser trapphusrenovering, ca 2,6 mkr, färdig år 2020.		
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>



HSB Brf Hilleröd i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	7 446	721
Övriga fordringar	0	30 240
	7 446	30 961

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 551	2 187
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 125	32 374
	273 676	34 561

Not 15 Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	0	1 000 000
---	---	-----------

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 000	0	1 944 925	2 071 872	120 908
Resultatdisponering under året				120 908	-120 908
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-186 375	186 375	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			213 000	-213 000	
Årets resultat					-17 806
Belopp vid årets slut	103 000	0	1 971 550	2 166 156	-17 806

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristig	Nästa års amortering
SEB Bolån	38393561	1,40%	2020-02-28	2 000 000	2 000 000	0
SEB Bolån	40360387	0,97%	2021-09-28	1 707 000	100 000	100 000
SEB Bolån	42451495	0,70%	2019-09-28	2 000 000	2 000 000	0
SEB Bolån	43070673	1,22%	2024-03-28	7 475 000	100 000	100 000
				13 182 000	4 200 000	200 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	12 182 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,07%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter


	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	15 757 000	6 648 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

04



HSB Brf Hilleröd i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 890	7 970
Övriga upplupna kostnader	245 670	316 869
Förutbetalda hyror och avgifter	268 744	246 410
	<u>540 304</u>	<u>571 249</u>

Malmö 07/01 - 2020
Anette Akesson
Carina Ekdahl
Niklas Olsson
Thomas Hörstedt
Mattias NorénVår revisionsberättelse har 13/01 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Carl-Gustaf Schultz
Av föreningen vald revisor
Dragan Mitic
BoRevisorer AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Josefine Eleono Flodqvist
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hilleröd i Malmö, org.nr. 746000-5619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilleröd i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 Augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Hilleröd i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 13/01-2020



Dragan Mitic

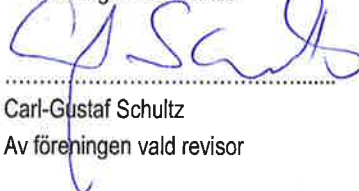
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Josefin Flodqvist

Av föreningen vald revisor



Carl-Gustaf Schultz

Av föreningen vald revisor

Kollektiv anslutning av lägenheterna till bredband, telefoni och TV via fiber.

I dag är lägenheterna anslutna till bredband via fiber i Bolina 2.0. Detta är ett leverantörsoberoende nät där varje boende själv får teckna avtal för bredband, telefoni och TV av någon av de leverantörer som finns i Bolina 2.0.

HSB Malmö har valt att säga upp avtalet med Telia avseende Bolina 2.0 per 2020-12-31.

Som ett led av detta har HSB Malmö förhandlat fram ett nytt ramavtal, Bolina 3.0, vilket ger bostadsrättsföreningarna möjlighet att teckna kollektiv anslutning av samtliga lägenheter till bredband, telefoni och TV med Telia med deras tjänst Triple Play.

Kostnad för detta är 169 kr/månad för varje lägenhet. Denna avgift tas ut av bostadsrättsföreningen genom en extra avgift på månadsavierna. Avgiften kommer att tas ut för alla lägenheter oavsett om tjänsten används eller ej.

Se vidare bilaga från Telia.

Avtalet avseende Bolina 2.0 kommer att avslutas 2020-12-31 oavsett om föreningsstämman röstar för att kollektivt ansluta föreningens lägenheter till Bolina 3.0 eller ej.

Om föreningsstämman beslutar att ansluta föreningens lägenheter till Bolina 3.0 kommer gällande avtal med Com Hem att sägas upp då styrelsen bedömer att detta avtal är föråldrat och ej längre relevant.

Styrelsen tycker att Bolina 3.0 är ett väldigt förmånligt avtal för våra medlemmar och yrkar att föreningsstämman beslutar

att till 2021-01-01 kollektivt ansluta alla lägenheter i föreningen till bredband, telefon och TV via Bolina 3.0.



TRIPLE PLAY

169 KR/MÅN



Bredband 250/250



Trådlös router



Bredbandstelefonti



Tv-paket Mellan



IoT



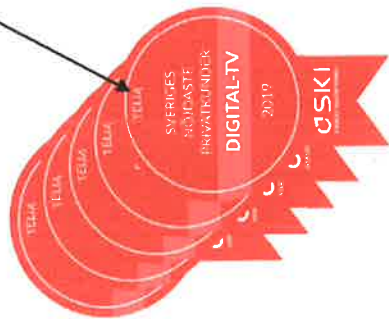
TV-box



2019-11-26



Bästa tv leverantör 5 år i rad



TV-PAKET MELLAN

Kanaler

svt1^{HD} svt2^{HD} 3^{HD} 4^{HD} 5^{HD} 6^{HD} 7^{HD} 9^{HD} 10^{HD} 11^{HD} 12^{HD}

svt BARN^{HD} svt24^{HD} DR 1 DR 2 172

Play tjänster

svt 3 4 5 6 7 9 10 11 12 ACCESS TV

- HD box
- Fjärrkontroll med Bluetooth
- Inbyggda appar – SVT Play, YouTube & Netflix

TELIA PLAY



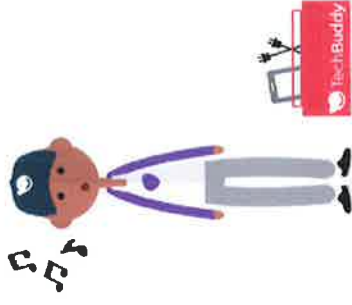
TELIA HAR TV FÖR ALLA BEHOV

 <p>C More Premium</p>	 <p>C More Sport</p>	 <p>C More Golf</p>	 <p>C More Standard</p>
 <p>Viasat Film & Sport Plus</p>	 <p>Viasat Sport Plus</p>	 <p>Viasat Golf</p>	 <p>Viasat Film</p>





INSTALLATIONSHJÄLPEN INGÅR



Unikt telefonnummer till support och kundtjänst för kollektiva kunder i Bolina
Tel: 020-202070

Gäller alla boende som aktiverar de kollektiva tjänsterna. **Det här kan du få hjälp med:**

- ✓ Inkoppling av hårdvara, t ex trådlös router, tv-box och hårdvara för trådlös tv
- ✓ Kom-i-gång med bredband
- ✓ Kom-i-gång med bredbandstelefo
- ✓ Kom-i-gång med digital-tv samt demonstration av tillhörande tjänster, t ex Filmbutiken





KUNDER SOM HAR FAST BREDBAND OCH MOBILABONNEMANG HOS TELIA KAN VÄLJA PÅ EN AV FÖLJANDE FÖRMÅNER:

MOBIL

MER SURF I MOBILEN

Få en högre surfmängd på ditt abonnemang för samma pris du har i dag.



SURF ÖVERALLT

MOBILT BREDBAND

Få ett mobilt bredband med 20 GB surf utan extra kostnad.



SAMLA MER.
FÅ MER.

Med Telia Life





BOLINA BUTIK



Södra Förstadsgatan 7

Mån-fre 10:00-19:00

Löd 10:00-16:00

Sön 12:00-16:00

Emporia

Hyllie stationsväg 22

mån-sön 10:00-20:00



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.